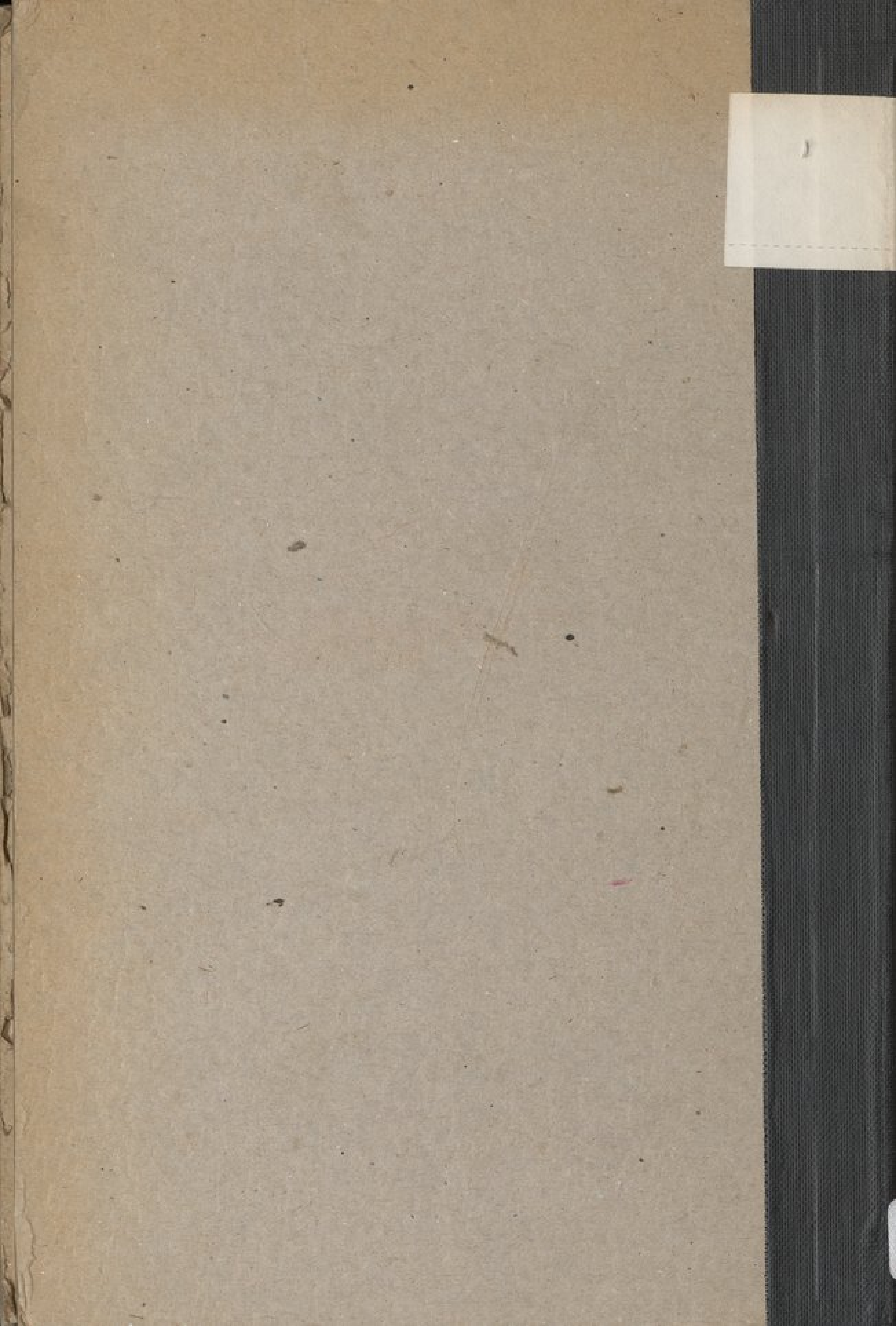


DATE ISSUED	DATE DUE	DATE ISSUED	DATE DUE


Princeton University Library
32101 067350007

مجموعة
النصوص القانونية

الخاصة بالتشريع العقاري ونظام الملكية العقارية
في سوريا ولبنان

عُني بتنظيمها وضبطها وتعريبها مجدداً

أمين مشحور

مدير الدوائر العقارية اللبنانية





بيـــان

عندما طلع فجر الاستقلال على البلدين الشقيقين ، سوريا ولبنان ، ونودي باللغـة العربية لغة رسمية ، دون سواها ، في الدواوين والمحاكم ، خطر لنـا ان نساهم ، على قصر باعنا ، في خدمة المصلحة العامة ، فنحاول نقل النصوص القانونية الخاصة بالشؤون العقارية من اصلها الفرنساوي ـ وكان عليه المعول فيما يتصل بتلك الشؤون ـ الى العربية ، ومعلوم ان احكام هذه النصوص تشمل البلدين معاً .

فانصرفنا الى العمل تحدونا الرغبة الصادقة في ان يجيء التعريب صحيحاً معنى ومبنى ، فنسد فراغاً في تشريعنا الوطني من هذه الناحية . ثم رأينا الا يقصر جهـدنا على اداء النصوص بامانة وصدق ، بل قصدنا الى استكمال الفائدة فذيلنا بعض المواد بما تراءى لنا ان في ايراده منفعة، او في الاشارة اليه حافذاً الى استطلاع المصادر ، واضفنـا الى النصوص الاساسية ملاحق اثبتنـا فيها النصوص القانونية المتعلقة بمقدار الرسوم المفروضة حالا في كلا البلدين على شتى المعاملات العقارية ، واتبعناها جدولا هجائياً بالالفـاظ المصطلح عليها للتعبير عن الاوضاع التشريعية والفنية الواردة في النص الاصلي .

واخيراً رغبنا الى حضرة القانوني الضليع الاستاذ فؤاد رزق مدير المجلة القضائية اللبنانية في ان يمدنا بطائفة من الاجتهادات الصادرة عن المحاكم الاستئنافية تفسيراً لما استغلق او اضطرب في بعض النصوص فاثبتناها في مواضعها ذيلاً للمواد المقصودة بالتفسير .

وانـنـا ،اذ نعلن فضل الاستاذ الكبير ونجهر بشكره والثناء عليه ، نرجو ان نكون قد وفقنا الى الغاية التي نشدناها ، بحول الله ، خدمة لبلادنا العزيزة ولغتنا الشريفة الغالية

ا . م .

محتويات المجموعــة

تحتوي هذه المجموعة على النصوص الكاملة الآتي ذكرها ، بعد ان ضُم اليها جميع التعديلات الطارئة عليها بموجب القرارات والقوانين النافذة في دولتي سوريا ولبنان ، وذلك لغاية شهر تموز سنة ١٩٤٥ الحالية :

– النص الكامل المعدل للقرار رقم ١٨٦ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ بشأن اعمال التحديد والتحرير للعقارات والاملاك .

– النص الكامل المعدل للقرار رقم ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ بشأن انشاء السجل العقاري .

– النص الكامل المعدل للقرار رقم ١٨٩ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ بشأن التفصيلات الاجرائية لأحكام القرار رقم ١٨٨ الآنف الذكر .

– النص الكامل المعدل للقرار رقم ٣٣٣٩ المؤرخ في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ ، بوضع نظام للملكية العقارية وللحقوق العينية للاموال غير المنقولة (قانون الملكية العقارية) .

– النصوص القانونية النافذة ضمن حدود الجمهوريتين السورية واللبنانية بشأن الرسوم العقارية .

النص الكامل المعدل

للقرار رقم ١٨٦

المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦

بشأن اعمال التحديد والتحرير للعقارات والاملاك

تنبيه : يتضمن النص المدرج بهذه المجموعة كل التعديلات الطارئة على النص الاصلي بموجب القرارات الأتي ذكرها النافذة في دولتي سوريا ولبنان:

القرار رقم ٤٤ ـ ل. ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢
القرار رقم ٧ ـ ل. ر. المؤرخ في ٩ كانون الثاني سنة ١٩٣٤
القرار رقم ٨٦ ـ ل. ر. المؤرخ في ١٧ نيسان سنة ١٩٣٥
القرار رقم ١١٢ ـ ل. ر. المؤرخ في ١٧ ايار سنة ١٩٣٥
القرار رقم ١٣٥ ـ ل. ر. المؤرخ في ١٤ حزيران سنة ١٩٣٥
القرار رقم ١٤١ ـ ل. ر. المؤرخ في ٥ تموز سنة ١٩٣٩
القرار رقم ٣٢٣ ـ ل. ر. المؤرخ في ٢٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٩

ان المفوض السامي للجمهورية الفرنساوية لدى الدول الواقعة تحت الانتداب ،
بناء على البند الاول من صك الانتداب ،
وبنـاء على المرسـومين المؤرخين في ٢٣ تشرين الثاني سنة ١٩٢٠ وفي
١٠ تشرين الثاني سنة ١٩٢٥ ،
وبناء على اقتراح امين السرّ العام ،

يقـــررُ ما يـــأتي :

الفصل الاول

« الغي هـذا الفصل بالمادة الاولى من القرار رقم ٤٤ ـ ل . ر .
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منه الاحكام الآتية :

في القاضي العقاري المنفرد وفي المأمورين المساعدين في التحرير والتحديد

المادة الاولى – يجري تحرير وتحديد العقارات والاموال غير المنقولة في الاقضية والمحافظات بواسطة حاكم صلح القضاء (١)

وعند الاقتضاء ، يُوضع مسّاح تحت تصرف حاكم الصلح .

---

(١) بموجب النص الاول للقرار ١٨٦ ، قبل تعديله بالقرار ٤٤ ـ ل . ر . ، كان التحرير والتحديد منوطين بلجان دائمة (Commissions permanentes) مؤلفة من حاكم الصلح او من رئيس المحكمة رئيسا يعاونه عضوان عضو منتخب من مجلس الادارة، والمأمور المحلي التابع للدوائر العقارية ، او بلجان خاصة (Commissions spéciales) اللجان الدائمة ، وكانت مؤلفة من رئيس وعضوين ملازمين ومهندس مساح يقوم بوظيفة تقوم مقام كاتب للجنة . وكانت تعتبر اعمال اللجان الدائمة واللجان الخاصـة صحيحة اذا حضر رئيسها وأحد اعضائها .

وبقيت هذه الاحكام مرعية الاجراء من ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ حتى ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وهو تاريخ صدور القرار ٤٤ ـ ل . ر . الذي عدلها على الوجه المثبت في المتن اعلاه .

المادة ٢ — على الرغم من احكام المادة الاولى ، يمكن الاستعاضة ، بقرار من رئيس الدولة ، عن حكام الصلح بقضاة عقاريين منفردين ، للقيام باعمال تحرير وتحديد العقارات والاموال غير المنقولة في الاقضية والمحافظات . وفي هذه الحال ، تنتقل حكماً صلاحية حاكم صلح القضاء ، فيما يختص باعمال التحرير والتحديد ، الى القضاة العقاريين المنفردين (١)

ويقوم المساح المولج باجراء اعمال التحرير والتحديد الموقت للعقارات والاملاك ، بمؤازرة المأمورين المساعدين اللازمين له ، بوظيفة كاتب لدى القاضي العقاري المنفرد ، طوال مدة هذه الاعمال .

---

(١) احدثت هذه المادة فئة جديدة من القضاة ، هي فئة «القضاة العقاريين» الذين تولوا اعمال التحرير والتحديد اعتباراً من ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ لغاية ٢١ تشرين الاول سنة ١٩٤٤ ، اذ تم الغاؤهم بقانون ١٤ تشرين الاول سنة ١٩٤٤ الذي اصبح مرعي الاجراء اعتباراً من تاريخ نشره في الملحق الخاص للجريدة الرسمية الصادر في ٢١ تشرين الاول سنة ١٩٤٤ ، وقد عدل هذا القانون بعض مواد من قانون اصول المحاكمات المدنية .

فقد ورد بالمادة الثالثة منه ما يلي :

مادة ٩ جديدة من اصول المحاكمات المدنية :

« . . . . يقوم حكام الصلح بجميع الوظائف المنوطة بالقضاة العقاريين وفاقاً
« للقوانين والانظمة المتعلقة بتحديد الاملاك العقارية وتحريرها . »

وبالمادة الخامسة :

مادة ٢٨ جديدة من اصول المحاكمات المدنية :

« تنظر محكمة الاستئناف :
« — في استئناف الاحكام الصادرة بالدرجة الاولى عن المحاكم البدائية وعن حكام الصلح
« عندما يقومون بوظائف القضاة العقاريين ويفصلون القضايا التي تدخل اساساً
« ضمن اختصاص المحاكم البدائية . »

فبناء على احكام هذا القانون ، اصبحت كل الوظائف المنوطة سابقاً بالقضاة العقاريين ، والواردة في متن القرار ١٨٦ اعلاه ، من اختصاص حكام الصلح .

وهذا المسّاح يعينه مدير الدوائر العقارية ، بنـاء على اقتراح ملتزم اشغال المساحة (١) .

وبعد اختتام اعمال التحرير والتحديد الموقت، يستبدل المساح بكاتب ضبط يعينه مدير الدوائر العقارية .

المادة ٣ — :

« الغيت هذه المادة بالبندين الاول والثاني من القرار رقم ١٦١ ـ ل.ر.
« المؤرخ في ٥ تموز سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التـالية :

يعين القضاة العقاريون المنفردون ، في الاراضي اللبنانية ، بمرسوم من رئيس الدولة .

ويحلفون اليمين ، ويسلمون وظائفهم طبقـاً للمراسيم المفروضة في الانظمة القضائية المرعية الاجراء .

ويُعتبرون مماثلين للقضاة التابعين الملاك العدلي في الدولة ، عليهم ما على هؤلاء من واجبات ، ولهم ما لهؤلاء من ميزات ، ويرجعون في ممارسة وظائفهم القضائية الى مراقبة العدلية العامة .

---

(١) ظلت اعمـال المساحة الفنية في عهدة ملتزمها منذ البدء الى ان نزع عنه الالتزام باواخر سنة ١٩٤٠ وامهل لتسليم اشغاله ومعداته لغـاية ٣٠ حزيران سنة ١٩٤١ ، الى الحكومة الوطنية .

واعتباراً من اول تموز سنة ١٩٤١ تولت السلطـة الوطنية في لبنان اعمال المساحة الفنية التي اصبحت تحت ادارتها المباشرة منذ ذلك التاريخ ، وانشئت لهذه الغاية مصلحة ملحقة بمديرية الدوائر العقارية دعيت باسم «مصلحة المساحة الفنية» واثبتت بمرسوم جمهوري مؤرخ في ٢٦ تشرين الاول سنة ١٩٤٢ رقم NI / ١٤٠١

ومن ذلك الحين اصبح رئيس مصلحة المساحة الفنية التابع لمديرية الدوائر العقارية والمكلف ادارة هذه المصلحة يقترح تعيين المساح ، ويقوم بكل المهام والواجبات التي كانت مترتبة على الملتزم بموجب احكام القرار ١٨٦ الذي نحن بصدده .

اما فيما يختص بتنسيق الاعمال الفنية والادارية والقضائية العائدة الى التحرير والتحديد فانهم يخضعون لمراقبة السلطة الادارية التي تنتسب اليها الدوائر العقارية .

وينتخب القضاة العقاريون بين المرشحين الحاصلين على المؤهلات المفروضة لتسنم منصب قضائي من رتبة قاضي صلح . ويمكن ترفيعهم ، مع بقائهم في وظائفهم ، الى رتبة مسلكية اعلى من رتبتهم ، حتى رتبة مستشار بالاستئناف . ويخضعون للانظمة الخاصة باختيار القضاة وبترفيعهم وبتأديبهم ، اسوة بسائر القضاة التابعين الملاك القضائي في الدولة .

ويمكن تعيين قضاة عقاريين منفردين اضافيين ، فيكلفون ، اما ان يقوموا مقام القضاة العقاريين المنفردين الاصليين ، عندما يتعذر على هؤلاء ممارسة وظائفهم ، واما ان يتولوا ، بناء على طلب امين السجل العقاري، تفسير القرارات الصادرة عن القضاة العقاريين المنفردين اثناء تحرير وتحديد العقارات والتي يكون قد اصبح لها قوة القضية المحكمة ، واما ان يقوموا باعمال ضم الاراضي .

ويعتبر القضاة الاضافيون مماثلين للقضاة العقاريين من كل الوجوه .

وتضع وزارة العدل القضاة العقاريين المنفردين تحت تصرف الوزارة المهيمنة على الدوائر العقارية .

ويمكن رفع القضاة العقاريين الى رتبة مسلكية اعلى من رتبة حاكم صلح في الملحقات رغم احكام القرارات النافذة المتعلقة بتعيين او بتحديد عدد القضاة من كل فئة (١) .

---

(١) بمجرد الغاء فئة القضاة العقاريين المنفردين بموجب قانون ١٤ت١ ١٩٤٤ الآنف الذكر يمكن اعتبار احكام المادة الثالثة من القرار ١٨٦ اعلاه ملغاة ايضاً ، لانها متفرعة عن الفقرة الاولى من المادة الثانية من القرار المذكور .

المادة ٤ — تمتد صلاحية حاكم الصلح القضائية في شؤون التحديد والتحرير، الى حدود القضاء او المحافظة .

اما صلاحية القاضي العقاري المنفرد القضائية فانها تمتد الى الاماكن المعينة بالقرار المحدث لهذه السلطة القضائية او بقرارات تالية (١).

المادة ٥ — يتولى حاكم الصلح القائم مقام اللجنة الدائمة، ومثله القضاة العقاريون المنفردون، اعمال التحرير والتحديد تحت رقابة مدير الدوائر العقارية ويكونون تحت سلطته طوال مدة هذه الاعمال .

وللسلطة صاحبة حق الرقابة ان تبت في كل خلاف ينشأ عن اعمال التحديد والتحرير وذلك في جميع الحالات التي لا ينص القانون بوجوب الرجوع فيها الى القضاء . ولها ان تعلم عن كل مخالفة او تقصير يصدر عن حكام الصلح او عن القضاة العقاريين المنفردين، وللوزارة التي ينتمي اليها هؤلاء الموظفون ان تنزل بهم ، عند الاقتضاء ، العقوبات التي ينص عنها القانون ، وذلك بعد استشارة مدير الدوائر العقارية .

المادة ٦ — تتابع اعمال التحرير والتحديد قريةً قريةً في كل قضاء او محافظة ، ومنطقةً منطقةً في المدن .

ويوضع المساحون المكلفون هذه الاعمال تحت رقابة حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد ، انما يرجعون الى مصلحة المساحة دون سواها ، فيما يختص بالناحية الفنية وبمراقبة الاعمال الطوبوغرافية .

وقبل الشروع في ممارسة وظائفهم يقسم المساحون اليمين امام حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد بان يزاولوها باتقان وامانة ، ويضع القاضي محضراً بهذا القسم .

---

(١) لم يعد للفقرة الثانية من هذه المادة مفعول، بمجرد الغاء السلطة القضائية التي كانت معطاة للقضاة العقاريين .

الفصل الثاني

« الغي هـذا الفصل بالبند الاول من القرار رقم ٦٤ ـ ل . ر .
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منه الاحكام التالية :

في الاعلان عن اعمال التحرير والتحديد الموقت للعقارات والاملاك وفي اجراء هذه الاعمال

المادة ٧ — تفتح مبدئياً اعمال التحديد والتحرير كل سنة ابتداء من اول اذار ، انما يمكن الشروع بها في اي وقت كان .

وينشر القرار الخاص بافتتاح الاعمال في كل قضاء او محافظة قبل تاريخ افتتاحها بشهرين على الاقل ، وتدرج فيه لائحة صحيحة بالقرى او المحلات التي يجب ان تجري فيها الاعمال ، كما يشار فيه الى تاريخ افتتاحها . وينوه فيه بالواجبات المترتبة على السلطات الادارية المحلية ، وعلى الملاكين ، كما ينوه بالعقوبات المفروضة . ويبلغ هذا القرار الى السلطات الادارية في المحافظة واللواء والقضاء . وهذه السلطات تؤمن تعليقه في المناطق العقارية ذات العلاقة وفي المناطق المتاخمة . وينشر في الجريدة الرسمية وفي ثلاث جرائد محلية . ويتم كل ذلك بهمة مدير الدوائر العقارية .

المادة ٨ — في المناطق الممسوحة (١) يجري المسح بنـاء على مشبك نقط تثليث اساسية محسوبة وفقـاً لمسافات عمودية بالنسبة الى تلك النقط التي يجب ان توضع مسبقاً قبل الشروع في اعمال التحرير والتحديد الموقت .

(١) هكذا ورد النص الفرنساوي ، والمقصود « في المناطق التي يصير مسحها »

المادة ٩ — يضع المساحون ، في المناطق العقارية ، مصورا عاما للتحديد ، اولا فاولا كلما تقدموا في اعمال التحرير والتحديد الموقت للعقارات والاملاك. ويجري كيل الاراضي وفقـاً لنتائج التحديد الموقت . بيد ان خرائـط المساحة النهائية لايتم تنظيمها الا بعد ان تختم في كل منطقة عقارية الاعمال المنصوص عنها في احكام الفصل الرابع الآتي ذكره .

وتنظم هذه الخرائط النهائية بعد التثبت من مطابقتها لنصوص القرارات الصادرة عن حاكم الصلح او عن القاضي العقاري المنفرد . فاذا وقع ابهام في منطوق هذه القرارات، عمدت مصلحة المساحة الفنية الى طلب تفسيرها، اما من قبل امين السجل العقاري ، واما من قبل القاضي العقاري الملازم المعين لهذه الغاية بمعرفة مدير الدوائر العقارية ، واما من قبل حاكم صلح القضاء ، وذلك حسب مقتضى الحال .

واذا وجد المساح المكلف كيل الارض ان التخوم الموضوعة فواصل بين العقارات قد ازيلت عن مواقعها ، بادر حكماً الى اعادتها الى مراكزها القديمة ، الا اذا كانت قد ازيلت بداعي عملية طوبوغرافية قضت باجرائها معاملة انتقال قانونية للملكية ، وكانت هذه المعاملة مدونة في محضر التحديد والتحرير .

وبعد تنظيم الخريطة الاساسية على النحو المشروح آنفاً ، والتثبت من مطابقتها لقرارات حاكم الصلح او لقرارات القاضي العقاري المنفرد ، يصدقها ملتزم المساحة (١)

ويكون الملتزم محلفاً لهذه الغاية، ولدى نشر هذا القرار يقسم يمينا امام محكمة البداية للدعاوي الاجنبية في محل اقامته ، بان يقوم بوظيفته بامانة

---

(١) بعد ان نحي ملتزم المساحة والغي الالتزام اصبح رئيس مصلحة المساحة الفنية المعين في لبنان للاشراف على هذه الاعمال ، يصدق الخرائط الاساسية ، وصلاحيته مستمدة من المرسوم رقم NI / ١٦٠١ المؤرخ في ٢٦ تشرين الثاني سنة ١٩٤٢ .

واتقان (١)

وتدون عبارة التصديق على الخريطة وعلى جدول التحرير النهائي .

واذ ذاك تصبح لهذه الوثائق نفس القوة الاثباتية المنزهة عن كل ريب التي تلازم قيود السجل العقاري ، وذلك وفقاً لاحكام المادة الثامنة من القرار رقم ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ ، وتودع امانة السجل العقاري على انها وثائق متعلقة بالسجل العقاري .

وتحفظ الخريطة الاساسية بدون تحوير في خزانة محفوظات الامانة ، فتدل ابداً على الوضعية التي نجمت عن القرارات الصادرة عن حاكم الصلح او عن القاضي العقاري المنفرد .

اما التحويرات التي تطراء على هيئة العقارات والاملاك ، فتدون على نسخة مأخوذة عن الخريطة الاساسية ، ومصدق على صحتها من قبل ملتزم المساحة (٢) .

وتصبح هذه النسخة الخريطة المعول عليها في مصلحة المساحة الفنية ، وتستعمل ابتداء من تاريخ ايداع الخريطة الاساسية .

وينظم المصور العام للتحديد ، ومثله الرسم المساحي او كيل الاراضي وفقاً لاحكام الانظمة الخاصة بدائرة المساحة .

المادة ١٠ — يعين تاريخ تحرير وتحديد العقارات والاملاك في كل منطقة عقارية بقرار يصدره حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد وفقاً لاقتراح رئيس الاشغال الفنية بمصلحة المساحة .

---

(١) ان رئيس مصلحة المساحة الفنية في لبنان هو محلف ايضاً لهذه الغاية .

(٢) بعد الغاء التزام المساحة وذهاب الملتزم ، اصبحت كل الواجبات المترتبة على الملتزم بمنطوق هذا القرار على عاتق رئيس مصلحة المساحة الفنية المعين لممارسة الوظائف التي كانت منوطة بالملتزم .

ويبلغ قرار حاكم الصلح او القاضي المنفرد العقاري الذي يعين فيه تاريخ افتتاح اعمال التحرير والتحديد الموقت في كل منطقة عقارية الى رئيس الاشغال الفنية والى المسّاح ليبلغاه ، بهمتها ، الى مختاري المنطقة العقارية والمناطق المتاخمة . ويبلغ هذا القرار ايضاً الى المحاكم البدائية والاستئنافية التابعة لها هذه المناطق .

ويدعى الملاكون والمجاورون ، وعلى العموم كل مدعي حق اولاً فاولا ، حسب تقدم الاعمال ، بواسطة المختارين ، لحضور التحديد الوجاهي ليدلوا على حدود عقاراتهم وليثبتوا عند الاقتضاء مدعاهم . وينبهون ، عدا ذلك ، الى انهم اذا لم يلبوا هذه الدعوة ، يستغنى عنهم ، وتجري عملية التحرير والتحديد كما لو كانوا حاضرين .

ويترتب على دائرة الاوقاف ، فيما يتعلق بالاوقاف المضبوطة(١) وعلى دائرة املاك الدولة(٢) فيما يتعلق باملاك الدولة . وعلى المأمور

---

(١) تقسم الاوقاف ، باعتبار ماهيتها الى (اوقاف صحيحة) وهي ما كان ملكاً صرفاً فوقفه اصحابه وفقا للنهج الشرعي ، والى (اوقاف غير صحيحة) وهي اراضي اميرية أُرصد ريعها او مرتباتها من قبل السلاطين او باذنهم لجهة خيرية مع بقاء رقبتها لبيت المال .

وتقسم ، باعتبار ادارتها ، الى (اوقاف مضبوطة) وهي ما كان امر توليتها وادارتها عائداً الى خزينة الاوقاف ، وجميع مصالحها مربوطة رأسا بها منذ تأسيسها ، او ما كان فيها التولية للمشروط له الا ان الادارة تابعة في ضبطها وكافة مصالحها الى الخزينة المذكورة ، والى (اوقاف ملحقة) وهي التي تدار من قبل المتولين على ان تبقى تحت ملاحظة نظارة الاوقاف والى (اوقاف مستثناة) وهي الاوقاف المستقلة تماما عن النظارة فلا تعلق لادارة الاوقاف بها مطلقا .

اما الاوقاف المربوطة بالكنائس فهي المقيدة منذ القدم وقفا لاحد الاديرة دون ان يكون قد حصل التصرف بها قبلا من احد غير الدير الملحقة به .

— بايجاز عن كتاب احكام الاراضي للاستاذ دعيبس المر ص ١٩٠ وما يليها —

(٢) ان الانظمة المختصة بادارة وبيع وتأجير واستغلال املاك الدولة الخاصة محددة بالقرار رقم ٢٧٥ المؤرخ في ٥ ايار سنة ١٩٣٦ والصادر عن المفوضية العليا للجمهورية الفرنساوية على عهد الانتداب .

المكلف المحافظة على الاملاك العامة البرية والبحرية(١) نفس الموجبات المترتبة على اصحاب الاملاك .

المادة ١١ — في اليوم المعين، يباشر المساح التحديد الموقت للعقارات، بحضور المختارين ، والملاكين ، وذوي الشأن ، والمجاورين ، والمدعين بحق ما ، فيستثبت اليدية ، والحقوق العينية العقارية الموجودة ، سنداً الى تصريحات ذوي الشأن والمجاورين والمختارين .

ويجب ان يوضح بالتصريحات عن مصدر الحقوق المدعى بها ، واذا كانت اليد جارية بدون سند ، فعن سببها وتاريخ وضعها من قبل واضعها الحالي او من قبل سلفه ، كما يجب ايضاح صفتها الهادئة المستمرة العلنية منذ ذلك التاريخ .

ويفهم في القرار الحاضر بلفظة « اموال غير منقولة او املاك » جميع الحقوق العينية للاموال غير المنقولة (٢) الواجب قيدها في السجل العقاري ، وفقاً لاحكام القرار رقم ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ . اما لفظة « عقارات » فهي تعني قطعاً معينة من سطح الارض ذات

---

(١) ان الانظمة المختصة بالاملاك العامة محددة بالقرار رقم ١٤٤ المؤرخ في ١٠ حزيران سنة ١٩٢٥ الصادر عن المفوضية العليا للجمهورية الفرنساوية على عهد الانتداب .

(٢) راجع لمعرفة الحقوق العينية للاموال غير المنقولة والخاضعة للقيد في السجل العقاري ، المادة العاشرة من القرار رقم ٣٣٣٩ المؤرخ في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ المتضمن (احكام الملكية العقارية والحقوق العينية للاموال غير المنقولة) ونص هذا القرار وارد في غير مكان من هذا الكتاب .

نوع شرعي واحد (١) واقعة ضمن خط مقفل، بما عليها من البنايات او الاغراس المعتبرة جزءاً متمماً لها، وجار عليها حق ملكية او حق تصرف

---

(١) من المعلوم ان الجمهورية اللبنانية الحاضرة تشمل المنطقة التي كانت تعرف قديماً بمتصرفية جبل لبنان المستقلة، وبعضاً من المناطق التي كانت تابعة لولايتي بيروت ودمشق العثمانيتين.

فالاراضي الواقعة ضمن حدود متصرفية جبل لبنان القديمة هي كلها من نوع شرعي واحد، اي ملك صرف، ومن الخطأ القول ان الاراضي البيضاء، او السبعية الواقعة في قضاء الكورة هي (اميرية) بحجة انه مترتب عليها تأدية بعض حاصلاتها بمقدار السبع، الى حكام لبنان الغابرين، فانها هي ايضاً من نوع الملك الصرف، ولم يطلق عليها تسمية (اراضي اميرية) الا لكون المترتب على حاصلاتها، محبوس على مطبخ امراء لبنان في ذلك العهد.

اما الاراضي التي كانت تابعة للولايات العثمانية وخاضعة، بالتالي، لقوانين السلطنة فقد كانت تقسم الى خمسة انواع شرعية، موزعة كما يلي وفقاً (لقانون الاراضي) العثماني المورخ في ٧ رمضان سنة ١٢٧٤ هـ. الموافق لـ ٢١ نيسان سنة ١٨٥٨.

النوع الاول: (الاراضي المملوكة) او الملك الصرف، وهي الاراضي التي يتصرف بها صاحبها كيف شاء كما يتصرف بالمنقولات، فله رقبتها وكافة حقوقها ويجوز له بيعها او رهنها او الايصاء بها، كما انه يورثها لورثته الشرعيين فلا تعود الى بيت المال بعد وفاته الا اذا لم يوجد احد من ورثته ولو بعيداً.

وتعتبر من هذا النوع:

١ - الاراضي الكائنة داخل المدن والقصبات او التي تمتد حولها لمسافة نصف دونم.

٢ - الاراضي التي افرزت من اراضي بيت المال وملكت تمليكاً صحيحاً ليتصرف بها اصحابها كما يشاؤون.

٣ - الاراضي العشرية، وهي الاراضي التي وزعت على الفاتحين حين الفتح.

٤ - الاراضي الخراجية، وهي الاراضي التي بقيت بيد الاهالي غير المسلمين وضرب عليها خراج موظف او خراج مقاسمة.

النوع الثاني: (الاراضي الاميرية)، وهي الاراضي التي تعود رقبتها الى بيت المال ويعطى الافراد حق التصرف بها لمدة غير محدودة، وتشمل الاراضي الزراعية،

والمراعي الصيفية والشتوية ، والاحراج الخ . .

النوع الثالث : (الاراضي الموقوفة) وقد ذكرت انواعها فيما تقدم

النوع الرابع : (الاراضي المتروكة) وهي الموضوعة لنفعة الاهالي وهي على قسمين :

١ ـ الاراضي المتروكة المحمية كالطرق والسبل

٢ ـ الاراضي المتروكة المرفقة كالمشاعات .

النوع الخامس : (الاراضي الموات) وهي الاراضي الخالية والمباحة والتي ليست بتصرف احد .

وفي ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ صدر القرار رقم ٣٣٣٩ المتضمن (احكام الملكية العقارية والحقوق العينية للاموال غير المنقولة) فالغيت بموجبه احكام (قانون الاراضي) القديم وتعين النوع الشرعي للاراضي على الوجه الآتي :

النوع الاول : العقارات « الملك الصرف » وهي العقارات التي تكون واقعة داخل الحدود المعتبرة اداريا اماكن مبنية ، والتي يجري عليها حق الملكية المطلقة .

النوع الثاني : العقارات « الاميريـــة » ، وهي العقارات التي تملك الدولة رقبتها ويكون للافراد « حق التصرف بها »

النوع الثالث : العقارات « المتروكة المرفقة » ، وهي العقارات الجارية في ملك الدولة ، والتي يعطى بها الجماعات حق الانتفاع منها، وفقا للعادات المحلية وللانظمة الادارية .

النوع الرابع : العقارات « المتروكة المحمية » ، وهي التي تكون جارية في ملكية الدولة او البلديات وتكون جزءاً من الاملاك العامة .

النوع الخامس : العقارات « الحرة او الخالية المباحة » او الارض الموات ، وهي الاراضي الاميرية الجارية في ملك الدولة والتي لم يجر تحديدها والتعرف اليها ، فيكون لاول شخص يحتلها ، باذن من الدولة ، حق الافضلية على سواه للتصرف بها وفقا للانظمة المختصة باملاك الدولة .

وقانون الملكية العقارية هذا يشمل العقارات الواقعة في حدود الولايات القديمة المنسلخة عن السلطة العثمانية والداخلة في حدود الجمهورية اللبنانية الحاضرة ، ولا تسري احكامـــه على العقارات الواقعة ضمن حدود متصرفية جبل لبنان القديمة ، فهذه العقارات لم تفتأ خاضعة للعرف والعادات السائدة وهي كلها معتبرة من نوع « الملك الصرف » بمنطوق المادة الخامسة من ذلك القانون .

من قبل مالك واحد او عدة ملاكين بطريق الشيوع . ويؤلف العقار الوحدة العقارية والمساحية ، ما عدا المستثنى المنصوص عنه بالمادة ٢٣ من النص الجديد للقرار رقم ١٨٩ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ ، وعليه تبنى سائر الحقوق العينية للاموال غير المنقولة الخاضعة للقيد في السجل العقاري.

وعلى الفور يبادر المساح المكلف اجراء التحديد الموقت ، فيدون في المحضر المنوه عنه في احكام المادة ١٥ الاتي ذكرها ، تصريحات ذوي الشأن ، والمجاورين والمختارين ، ويتلقى فيدوّن فيه ايضاً ، وفقاً لاحكام المادة ٢١ الاتي ذكرها ، الاعتراضات والطلبات التي يدلي بها المعترضون او مدعو الحقوق اثناء التحديد الوجاهي ، ويستلم منهم ، في الوقت نفسه السندات والوثائق المبرزَة تأييداً للمدعى به ، مقابل وصل منه .

ويعتبر ذوو الشأن مسؤولين عن تصريحاتهم التي يجب ان تتضمن حالة اليدية الحقيقية ، بقطع النظر عن الاتفاقات المعقودة بين ذوي الشان لضم الاراضي او لقسمتها . وكل تعاقد او اتفاق من هذا القبيل يتلقاه القاضي العقاري ، ويبرمه عند الاقتضاء ، بعد الفراغ من التحديد الموقت للعقارات والاملاك وفقاً لاحكام المادة ١٩ وما يليها من هذا القرار .

المادة **١٢** — اذا تخلف صاحب الملك عن الحضور الى محل التحديد ، يجري التحديد استناداً الى معلومات المختارين والمجاورين الحاضرين ، ويذكر ذلك في محضر تحديد العقارات .

وفي كل الاحوال اذا وقع خلاف على حق الملكية ، فالشخص الذي يشغل العقار يقيد في المحضر كأنه المالك المفترَض ، والمدعي بحق كمعترِض ،

وفي الحالة المذكورة آنفاً اذا تعذر تعيين حق اليدّية ، يقيد جميع مدعي الحق على السواء كمعترضين ، ويتولى القاضي العقاري المنفرد ، في ابتداء الدعوى ، تعيين رتبة كل منهم تجاه الآخرين .

ولا يجوز للمساح ان يشرع في التحديد الموقت الا بحضور المختار ، او بحضور عضو منتدب من هيئة اختيارية المكان اذا كان المختار غائباً .

وللقاضي العقاري المنفرد ، كما للمساح ، وللسلطات المراقبة ، الصلاحية في ان يستثبتوا المخالفات التي تقع اثناء عمليات التحديد الموقت ، ويكون للمحاضر التي يضعها هؤلاء الموظفون قوة ثبوتية الى ان يثبت عكسها .

المادة ١٣ — في الاحوال المنصوص عنها بالفقرتين الاولى والثانية من المادة ١٢ ، يضع المساح تخوما لحدود اليدية الحقيقية للمالك المفترض ، ويضع ضمن هذه الحدود تخوما للقطع التي يدعيها الغير ولكن دون ان يجعل منها عقارات مستقلة ويضع تخوما للقطع التي يتعذر تعيين حق اليدية فيها ، باعتبارها عقارات مستقلة .

على انه في الاحوال الانفة الذكر ، اذا كانت القطع المختلف عليها لا تسمح على ضيقها بوضع تخوم لها ، يعمد المساح الى تدوين الخلاف فقط في محضر التحديد وفي المصور (كروكي) .

وللحاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد المكلف مراقبة قانونية اعمال التحديد ووضع التخوم الموقتة التي يقوم بها المساح ، ان يبت فوراً في كل خلاف يقع بين المساح والملاكين بشأن الاعمال المذكورة ما عدا الخلافات المتعلقة بالحدود او بحق مدعى به ، فان هذه الخلافات يفصل فيها بعد الفراغ من الاعمال التمهيدية .

وتفرض في الحال العقوبات القانونية على المخالفات الملحوظة .

المادة ١٤ — ان الحدود الموقتة التي تعين وفقاً لاحكام المواد ١١ و ١٢ و ١٣ الانفة الذكر ، يصير تثبيتها حسياً على الارض ، وعند الاقتضاء ، يكون تثبيتها بتخوم من النموزج النظامي توضع عند كل انحراف في اتجاه الحدود .

الفصل الثالث

« الغي هـذا الفصل بالمادة الاولى من القرار رقم ٤٤ / ل . ر .
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منه الاحكام الآتية :

في استلام التصريحات والاعتراضات

المادة **١٥** — يدون المساح المعلومات الناتجة عن عمليات التحديد الموقت في محضر تحرير وتحديد ينظم لكل عقار على حدة ، وذلك اولا فاولا وكلما سار في التحديد الموقت ،ويدونها ايضاً في جدول خاص بتحرير العقارات.

ويوضع ، عدا ذلك ، فهرس هجائي باسماء المالكين في المناطق العقارية التي يقضي بوضعه فيها تعدد المالكين بنتيجة افراز العقارات .

ويكون كل من محاضر التحديد والتحرير ، وجداول التحرير والفهارس الهجائية لاصحاب الاملاك من النموزج التي تعينه السلطة الادارية .

المادة **١٦** — يشتمل محضر التحرير والتحديد الموضوع لكل عقار على المعلومات الآتية :

١ ـ وصف العقار (موقعه وقوامه ونوعه الشرعي وحدوده المصرح بها)

٢ ـ اسم وشهرة وعمر ومهنة وجنسية المالكين او الشركاء في الملك المصرح بهم ، وعند الاقتضاء ، مقدار الحصة الشائعة ، هذا اذا كانت الحصص الشائعة معبرا عنها وفقاً للقاعدة المنصوص عنها بالفقرة الاخيرة من المادة ٣٦ الاتي ذكرها .

٣ ـ الحقوق العينية ، وفقاً لاحكام المادة العاشرة من القرار رقم ٣٣٣٩ المؤرخ في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ وحقوق الارتفاق المترتبة للملك

او عليه ، واذا كان جاريا على الملك حق وقف ، يذكر في المحضر نوع الوقف (خيري او ذري) واسم المؤسسة الموقوف لها ، واسم المتولي واسماء المنتفعين منه بموجب صك الوقفية .

ويذكر ايضاً اسباب اليد (كالقيد في الطابو ، او الاحراز بثمن او مجانا بدون ثمن ، او الارث ، او الاحتلال وفي هذه الحال مدة الاحتلال ،

٤ ـ الاعتراضات على الحدود ، وعلى حق الملكية او على مدى هذا الحق ، وعلى سائر الحقوق العينية الاخرى .

٥ ـ تعداد الوثائق والسندات التي يبرزها أولو الشان .

٦ ـ تعيين محل الاقامة المختار في المنطقة العقارية او في مركز القضاء او المحافظة لاصحاب الملك وللشركاء وللمعترضين ولمدعي حق .

ويختم محضر التحديد الموقت بتوقيع المساح ، والملاكين المفترَضين او الشركاء المفترَضين ، والمجاورين ، والمعترضين او ممثليهم الذين حضروا التحديد الموقت ، وبتوقيع مختار المنطقة العقارية او من ينوب عنه .

المادة ١٧ — يفتح المساح المكلف القيام بوظيفة كاتب وقائع اثناء عمليات التحديد والتحرير الموقت ، جدول تحرير العقارات ، فيدون فيه نتيجة التحديد الوجاهي ، وعليه ايضاً ان يدون فيه ، على مسؤولية حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد ، التحويرات التي طرأت على المحضر ، وان ينقل اليه قرارات القاضي .

وبعد تصفية الاعتراضات او الطلبات والفراغ من الاعمال في كل منطقة عقارية يودع هذا الجدول دائرة المساحة ليستعمل في تنظيم خرائط المساحة .

المادة ١٨ — يسلم المساح حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد ، لدى

الفراغ من التحديد الموقت في كل منطقة عقارية، محاضر تحديد العقارات، ومصورات التحديد العامة وجداول تحرير العقارات، والفهارس الهجائية باسماء المالكين.

ويستوجب هذا التسليم تنظيم محضر على نسختين يوقعه رئيس الاشغال(١) وحاكم الصلح او القاضي العقاري.

ويشتمل هذا المحضر على لائحة تفصيلية للوثائق التي جرى تسليمها.

المادة ١٩ — في كل منطقة عقارية، حالما تنتهي اعمال التحديد الموقت فيها، يضع المساح محضراً باختتام الاعمال يوقعه القاضي العقاري المنفرد ورئيس الاشغال والمختار ويلصق هذا المحضر في غرفة كاتب القاضي، ويبلغ المكتب المعاون والمكتب العقاري في المنطقة، ويجري اثبات هذه المعاملات في محضر الاختتام باشارة تدون في ذيل المسودة يوقعها الكاتب.

ويعطى الاهالي علما باختتام الاعمال الموقتة بواسطة المختارين، ويتولى الكاتب عدا ذلك، استلام التصريحات والاعتراضات من الملاكين، وفقا للاحكام الاتي ذكرها، ويدونها في محضر العقار، ولهذه الغاية يستعين بالمختارين لينبّه الملاكين والمجاورين والمعترضين، وفي الاجمال كل من يدعي حقا لم يطالب به اثناء التحديد الوجاهي، بان عليهم ان يحضروا الى المكتب ليقدموا اعتراضاتهم او طلباتهم ويبرزوا لدعمها سنداتهم او وثائقهم الثبوتية.

المادة ٢٠ — خلال مهلة ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ الصاق محضر اختتام عمليات التحديد الموقت في المنطقة العقارية، يمكن كل شخص، اذا كان الامر قد فاته فيما سلف، ان يتدخل:

---

(١) اي رئيس الاشغال الفنية الملحق بمصلحة المساحة.

١ ـ بطريقة الاعتراض فيما لو وقع خلاف على حق الملكية او على مدى هذا الحق ، وعلى الحدود .

٢ ـ بطريقة طلب القيد، في حالة وجود ادعاآت باستعمال حق عيني قابل للتدوين في السجل العقاري .

ويحق بنوع خاص ، للاوصياء ، وللوكلاء الشرعيين ، وللاقارب او الاصدقاء ، ولوكلاء مصالح القصر والغائبين والمفقودين ان يتدخلوا ، بطريقة الاعتراض او طلب القيد ، باسم القاصرين ، وغير البالغين سن الرشد ، والغائبين والمفقودين . على انه يتحتم على الاقارب والاصدقاء ان يثبتوا وكالتهم ليحق لهم اقامة دعوى امام السلطة القضائية ذات الصلاحية باسم المعترض او مدعي الحق .

المادة **٢١** ـ ان الاعتراضات او الادعاآت المقدمة بطريقة التصريح الشفوي او الخطي يستلمها الكاتب ويدونها بايجاز في المحضر . ويجب ان تشتمل التصريحات الشفوية او الخطية الانفة الذكر على ذكر الحقوق، والسندات او الوثائق المؤيدة للطلب ، وعلى تعيين محل الاقامة المختار في المنطقة العقارية او في مركز القضاء .

ويجب ان تكون الطلبات الخطية موقعة من صاحب الشأن ، وان تكون مرفقة بجميع الوثائق الثبوتية . وكذلك الافادات المدونة في المحضر بنتيجة تصريحات شفوية يجب ان يوقعها صاحب التصريح ، فاذا كان يجهل توقيع اسمه فعليه ان يبصمها باولى سُلامَيات (عقد) ابهام يده اليمنى .

ولا يقبل اي اعتراض كان او طلب قيد بعد انقضاء مهلة الثلاثين يوما المعينة في المادة العشرين ، وفضلاً عن ذلك ، يرفض حكما الاعتراض او طلب القيد اذا لم يبرز المتدخل في الامر ، اثناء المهلة نفسها ، السندات او الوثائق او الوسائل التي نوه بها تأييداً لمدعاه ، على ان له ان يراجع المحاكم العادية وفقاً للمادة الواحدة والثلاثين .

الفصل الرابع

« الغي هـذا الفصل بالمادة الاولى من القرار رقم ٦٦/ ل.ر.
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منه الاحكام الآتية:

في تثبيت عمليات التحديد الموقت ، وفي تصفية الاعتراضات

المادة **٢٢** — حالما تنقضي مهلة الثلاثين يوماً الممنوحة للمعترضين ولمدعي الحقوق ، يصدر حاكم الصلح او القاضي العقاري قراراً باختتام عمليات التحديد والتحرير نهائياً . ويلصق هذا القرار على باب قاعة الجلسات ويحمل الى علم ذوي العلاقة بواسطة المختارين ، ويُبلغ محاكم المنطقة وينشر في الجريدة الرسمية .

وعلى الاثر ، يباشر حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد فحص محاضر التحديد الموقت العائدة لكل منطقة عقارية فحصاً تمهيدياً ، وذلك حسب ترتيب قيد العقارات في جدول التحرير الموقت ، ويتثبت من ان المعاملات المنصوص عنها في احكام القرارات النافذة قد تمت فيصدق منطوق المحاضر ويامر بقيد الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري ، اذا وجد انه لم يتقدم اعتراض او طلب ما عليها او ان الاعتراضات او الطلبات المقدمة يجب ترقينها عملا باحكام المادة ٢١ من هذا القرار .

وقرار القاضي نافذ بدون تبليغ او نشر البتة . وعلى الفور ترسل نسخ المحاضر الاصلية ، المدون عليها هذا القرار ، الى رئيس المكتب العقاري الواقع العقار فيمنطقته .

وينظم حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد لائحة متسلسلة الارقام بالعقارات التي تقدم بشانها اعتراضات او طلبات ، متبعا في ذلك

ترتيب جدول التحرير الموقت .

ولذوي العلاقة مهلة خمسة عشر يوماً ابتداءً من تاريخ الصاق قرار الاختام ليأتوا بافادة عن رفع الاعتراضات او طلبات القيد او بتصريح يفيد قبولهم بها .

فاذا توصل صاحب الشأن، على هذه الصورة ، الى ازالة الاعتراضات وطلبات القيد ، اما بما يفيد رفعها واما بالرضوخ لها ، كان لحاكم الصلح او للقاضي العقاري المنفرد ان يأمر بقيد الحق العيني العقاري في السجل العقاري باسم صاحب ذلك الحق ، وان يصدق مندرجات المحضر وفقاً لما حصل .

المادة **٢٣** — يبت في الاعتراضات او الطلبات وفقاً للترتيب المتبع في جدول تحرير العقارات الموقت لكل منطقة عقارية ، ويعين بقرار من حاكم الصلح او من القاضي العقاري المنفرد المكان واليوم والساعة التي ترى فيها الدعاوى ، قبل خمسة عشر يوما من تاريخ رؤيتها .

ويبلغ هذا القرار اصحاب العلاقة في محل اقامتهم المختار ، واذا لم يكن لهم محل اقامة مختار ، فبطريقة الصاقه على باب المكان الذي يجلس فيه القاضي . وفي كل حال يلصق القرار على باب قاعة الجلسات ويعطى المختارون علما به .

وفي اثناء الخمسة عشر يوما التي تسبق المحاكمة يحقق القاضي في الدعوى ، ويمكن حكما او بناءً على طلب ذوي العلاقة ان ينتقل الى محل العقار ليقوم بتطبيق سند او بتحقيق . وفي هذه الحال يعمل القاضي بمعاونة مهندس مساح وبحضور المختار والمتدخلين في القضية ، ويكون هؤلاء قد بُلغوا خبر الانتقال بواسطة المختارين ، واذا تخلف ذوو العلاقة عن الحضور يستغنى عنهم ويشرع في العمل كما لو كانوا حاضرين ويوضع محضر ضبط

على الاصول بهذه العملية .

ويمكن القاضي ، عدا ذلك ، ان يكلف المدعي تقديم مذكرته او لوائحه قبل اليوم الثامن من المهلة . فتبلغ هذه المذكرة او هذه اللوائح المدعى عليه الذي يمكنه الاطلاع عليها ، في غرفة الكاتب ، واستنساخها بدون اخراجها من الغرفة . وعليه ان يقدم مذكرته الجوابية قبل انقضاء مهلة الخمسة عشر يوماً المنصوص عنها في هذه المادة .

ولدى الشروع في المحاكمة ، تتلى البيانات الواردة في المحاضر ، وعند الاقتضاء ، تتلى ايضاً نتائج التحقيقات التي يكون القاضي قد اجراها في الاماكن المختلف عليها ، ومذكرات ذوي العلاقة او لوائحهم . ويحق لهؤلاء عدا ذلك ان يطلبوا تلاوة اية وثيقة ثبوتية مضمومة الى اضبارة الدعوى . ثم تسمع اقوال ذوي العلاقة او وكلائهم واقوال الشهود المدعوين من قبل القاضي ، ويصدر بعد ذلك الحكم في القضية اما فورا واما بعد المذاكرة .

ولا يجوز للقاضي ان يمنح ذوي العلاقة مهلة البتة ، ما عدا الادارات العامة ، كما انه لا يقبل عذر لتأجيل الدعوى الا ما كان ناجما عن ظروف قاهرة ثابتة الوقوع ثبوتاً قاطعاً .

وفي حالة طلب رد القاضي العقاري يبت القاضي العقاري الملازم في هذا الطلب . فاذا طلب رده هو ايضاً تولى مدير الدوائر العقارية تعيين قاض عقاري منفرد او قاض ملازم ليبت في طلب او طلبات الرد .

ويعتبر باطلا ولاغيا طلب رد القاضي العقاري الذي يعينه مدير الدوائر العقارية ، فيهمله القاضي ويقرر في جميع الاحوال رد الطلب .

المادة ٢٤ — اذا تخلف المدعي عن حضور الجلسة ، يعتبر الاعتراض لاغياً وباطلا ويرقن حكما في محضر التحديد والتحرير . وفي هذه الحال يبقى

للمعترض المتخلف حق الاستفادة من احكام المادة ٣١ الاتي ذكرها .
واذا غاب المدعى عليه يحكم في الدعوى غيابا . (١)

ان الاحكام الغيابية غير قابلة الاعتراض ، بيد انه يحق لذوي العلاقة استئنافها خلال مهلة خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغ الحكم .

المادة **٢٥** — يحكم حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد بصورة قاطعة وغير قابلة للمراجعة :

١ — في كل دعوى داخلة ضمن صلاحية حاكم الصلح حتى ولو كان الحكم قابلاً للاستئناف بموجب القوانين المرعية الاجراء .

٢ — في الدعاوى التي تتعلق في الحقوق الجارية على الحدود او العائدة الى الجوار (كالجدران المشتركة ، والحقوق الارتفاقية للنظر من النوافذ ، وسيلان الماء والمرور . . الخ . .)

ويحكم بداية — الا في حالة تطبيق احكام المادة ١٧٢ من اصول المحاكمات الحقوقية — في سائر الدعاوى الاخرى المساقة بشأن الخلافات القائمة على وجود او على مدى حق الملكية او حق عيني على مال غير منقول ، او الخلافات القائمة على موقع حدود العقار .

وعندما تكون الدعوى من صلاحية المحكمة الشرعية ، يمكن القاضي ، اذا رأى ذلك مفيداً ان يأخذ رأي قاضي الشرع قبل البت في اساس الحق او في اعتراض الفرع .

وللقاضي العقاري الصفة في ان يفرض الجزاء النقدي وان يبت في

---

(١) القرار الذي يقضي بابطال الاعتراض بسبب عدم حضور المعترض لا يحتاج للتبليغ ليصبح نافذاً وتبدأ المهلة المعينة في المادة ٣١ رغم عدم تبليغه او اعلانه (قرار محكمة الاستئناف اللبنانية الصادر بتاريخ ٢ آب سنة ١٩٤٤)

طلبات العطل والضرر عندما يتضح له الاعتداء وسوء النية في الاعتراض، وذلك مع الاحتفاظ بحق الاستئناف . وفي هذه الحال ، يمكن الحكم على المعترض بجزاء نقدي قدره خمس وعشرون ليرة لبنانية سورية ، عدا العطل والضرر اللاحق بالفريق المتضرر ، وعلاوة عن ذلك تكون نفقات الاعتراض (من مصاريف كشف وانتقال الخ . .) على عاتق المعترض . وفي جميع الاحوال تلقى مصاريف التحقيق الاضافية على عاتق الفريق طالب التحقيق ، الا اذا قام به القاضي من تلقاء نفسه .

ويبت القاضي في مسألة النفقات المصروفة ، ويعين في متن القرار مبلغ المصاريف والنفقات والفريق المترتبة عليه هذه النفقات . ويجري تحصيلها وفقاً للاحكام القانونية المعمول بها في تحصيل النفقات القضائية ، دون ان يؤول عدم دفعها الى تأخير في تنفيذ القرار .

المادة ٣٦ — ان استئناف الاحكام الصادرة اثناء المعاملات القضائية يجب ان يقدم في نفس الوقت الذي يقدم فيه الاستئناف على اساس الدعوى .

ثم ان استئناف القرارات الصادرة عن القاضي العقاري المنفرد يجب ان يقدم ، وذلك تحت طائلة عدم قبوله ، الى محكمة استئناف المنطقة في مهلة ١٥ يوماً من تاريخ التبليغ الذي يجري وفقاً للشروط المعينة في المادة ٣٢ التالية . ويذكر ذلك في محضر الضبط ، وعليه يجب على كاتب محكمة الاستئناف ان يبلغ في الاربع والعشرين ساعة التي تلي تاريخ ايداع العريضة الاستئنافية ، استحضار الاستئناف الى القاضي العقاري الذي اصدر قراره في الدعوى . وكل ذلك تحت طائلة جزاء نقدي قدره خمس ليرات لبنانية سورية ما عدا العطل والضرر الذي قد يترتب على الكاتب المذكور دفعه للفريق المتضرر .

ويفصل في الاستئناف وفقاً للاصول العادية ، بيد انه يترتب على محكمة الاستئناف ان تعين مستشاراً مقررا يكلف اجراء التحقيقات ،

وعند الاقتضاء ، الانتقال الى محل الخلاف للتحقيق . وعند الانتقال يعاون المستشار المقرر كاتب قلم محكمة الاستئناف ومساح يعينـه ، بطلب من رئيس محكمة الاستئناف ، مدير الدوائر العقارية في الدولة ، بنـاء على اقتراح ملتزم المساحة (١) ويجري التحقيق وفقاً للاحكام المنصوص عنها في المادة ٢٣ ، ويكون قرار محكمة الاستئناف مبرماً (٢) على انه يمكن

---

(١) بعد الغاء التزام المساحة ، اي اعتباراً من اول تموز سنة ١٩٦١ ، صارت صلاحية الاقتراح الى رئيس المصلحة الفنية لاعمال المساحة .

(٢) تعدلت هذه الفقرة بموجب القرار رقم ٣٢٣ / ل . ر . الصادر بتاريخ ٢٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٩ باجازة طلب اعادة المحاكمة بشأن القرارات الصادرة في الدعاوى العقارية . وفيما يلي تعريب نص هذا القرار الوارد في عدد ٣٠ تشرين الثاني سنة ١٩٣٩ من النشرة الرسمية للاعمال الادارية في المفوضية العليا للجمهورية الفرنساوية .

المادة ١ — رغم كل حكم مخالف وارد في القرار رقم ١٨٦ الصادر بتاريخ ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ بشأن تحرير وتحديد العقارات والاملاك يمكن في الاحوال الآتية الطعن ، بطريقة طلب اعادة المحاكمة ، في قرارات القاضي العقاري او محكمة الاستئناف الصادرة في القضايا العقارية :

١ — اذا كان خصم المستدعي قد ارتكب هو بنفسه اثناء الدعوى غشاً من شأنه التأثير على القرار المطعون به . والغش الذي يرتكبه المحامي يكون في حكم الغش الذي يرتكبه موكله .

٢ — اذا اغفل البت في موضوع مدلى به في اللوائح .

٣ — اذا اتضح او صرح فيما بعد بان المستندات التي بني عليها القرار المطعون فيه هي غير صحيحة او تبين ان حكما سابقا بني عليه هذا القرار قد عدل او فسخ فيما بعد او كان شاهد او خبير او مترجم قد حكم عليه بالشهادة الكاذبة او التزوير .

٤ ـ اذا صدر حكم على الدولة او على ادارة عمومية او مؤسسة عمومية وهي ممثلة خلافاً للاصول او بطريقة تزويرية .

٥ ـ اذا وجد تناقض في قرارين صادرين من محكمة واحدة بحق الفريقين انفسهما وهما بنفس الصفة ، وبناء على نفس الاسباب المدلى بها .

المادة ٢ — ان احكام قوانين اصول المحاكمات المدنية المعمول بها سواء في

الاعتراض ضمن الاصول العادية على الحكم الصادر غيابا .

ان الاستئناف لا يوقف تسجيل العقار في السجل العقاري ، ويجري القيد وفقاً للقرار البدائي ، بيد انه يشار في السجل العقاري الى وقوع الاستئناف وذلك في الحقل المخصص لهذه الغاية في الصحيفة .

وفي جميع الاحوال ، ودون ما انتظار لقيد العقار في سجل الملكية ، يصبح العقار خاضعاً لاحكام القرار رقم ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ ، حالما يتم تبليغ القرار البدائي وفقاً لاحكام المادة ٣٢ الآتي ذكرها .

المادة **٢٧** — ان القاضي العقاري المنفرد يحكم ايضاً في كل دعوى منوه عنها في المادة ٢٥ من هذا القرار اذا كانت قد اقيمت لدى محكمة البداية او المحكمة الشرعية او حاكم الصلح ، ولم يكن بعد قد صدر حكم في الاساس قبل تاريخ تبليغ قرار افتتاح اعمال التحرير والتحديد في المنطقة .

ولهذه الغاية، حالما يتم تبليغ قرار حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد بافتتاح الاعمال، يجب على محكمة البداية او المحكمة الشرعية او قاضي الصلح المرفوعة لديه الدعوى ان يحيل جميع اوراق الدعوى لحاكم الصلح او للقاضي العقاري المنفرد ذي الصلاحية ليتابع وفقاً لاحكام هذا القرار المعاملات التي بوشر بها سابقاً .

لبنان ام في سوريا فيما يختص بشكل طلب اعادة المحاكمة ومهلها وعقوباتها ، تطبق على المعاملات التي تجري بناء على احكام المادة الاولى من هذا القرار . بيد انه لايجوز في حال من الاحوال تقديم طلب المراجعة بعد انقضاء مهلة السنتين المعينة في المادة ٣١ من القرار رقم ١٨٦ .

المادة **٣** — تستفيد من احكام هذا القرار طلبات اعادة المحاكمة المقدمة قبل وضعه موضع الاجراء او المرفوعة على جميع القرارات التي لا تكون قد انفذت قبل نشره .

المادة **٢٨** — ان الاحكام الصادرة عن المحكمة البدائية او عن حاكم الصلح في الدعاوى المنوه عنها في المادة ٢٥ ، والتي لا يكون قد اصبحت نهائية بتاريخ تبليغ قرار افتتاح عمليات التحرير والتحديد للعقارات في المنطقة العقارية ، لا يمكن ، اعتباراً من هذا التاريخ ، الاعتراض عليها ، بيد انه يمكن استئنافها في مدة ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ تبليغها لشخص المحكوم عليه او لمحل اقامته .

وبناء على طلب ذوي العلاقة يبلغ قلم كتاب المحكمة هذه الاحكام ، بدون مصروف ، الى القاضي العقاري المنفرد ذي الصلاحية الذي يبادر الى تدوين البيانات الواردة في محضر التحديد والتحرير وفقاً لتلك الاحكام . وكذلك يبلّغ القاضي العقاري المنفرد حكما الاستئنافات المرفوعة على الاحكام نفسها ليصير تدوينها في محضر التحديد والتحرير .

المادة **٢٩** — تفصل حسب الاصول العادية الاستئنافات المرفوعة وفقا لاحكام المادة السابقة ، والاستئنافات التي تكون مرفوعة قبل تاريخ افتتاح اعمال التحديد على الدعاوى المنوه عنها في المادة ٢٥ .

المادة **٣٠** — « الغيت هذه المادة تباعا بالقرار رقم ٤٤ / ل . ر . المؤرخ في
« ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ والقرار رقم ٨٦ / ل . ر . المؤرخ في
« ١٧ نيسان سنة ١٩٣٥ ، والقرار رقم ١١٢ / ل . ر . المؤرخ في
« ١٧ ايار سنة ١٩٣٥ ، والقرار رقم ١٣٥ / ل . ر . المؤرخ في
« ١٤ حزيران سنة ١٩٣٥ ، وابدلت منها الاحكام التالية :

اذا وقع اعتراض ، وكان احد المتداعين من ذوي العلاقة تابعاً لمحكمة الدعاوى الاجنبية ، يظل حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد صالحاً للدعوى المرفوعة لديه فيقضي فيها وفقا لاحكام القرار رقم ١٨٦ المعدل

بالقرار رقم ٤٤/ل. ر. الانفي الذكر. وفي جميع الاحوال السابق ذكرها وبالرغم من احكام المادة ٢٥ من القرار رقم ١٨٦ المؤرج في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦، المختص بتحرير وتحديد العقارات والاملاك والمعدل بالقرار رقم ٤٤/ل. ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ تكون قرارات حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد قابلة للاستئناف.

ويصير استئناف قرارات حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد امام محكمة استئناف الدعاوى الاجنبية، ويجري الحكم بشأنها وفقا لاحكام المادة ٢٦ من القرار رقم ١٨٦ المعدل بالقرار رقم ٤٤/ل. ر. الآنفي الذكر

ويقضي ايضاً حاكم الصلح والقاضي العقاري المنفرد بكل دعوى منوه عنها بالمادة ٢٥ من القرار رقم ١٨٦ المعدل بالقرار رقم ٤٤/ل. ر. ومرفوعة لدى حاكم صلح الدعاوى الاجنبية عندما لا يكون قد صدر حكم في اساس الدعوى بتاريخ نشر هذا القرار، مالم تكن قد احيلت الى المذاكرة او كانت جاهزة للحكم.

ولهذه الغاية، حال نشر هذا القرار، يجب على حاكم الصلح ان يحيل جميع اوراق الدعوى الى حاكم الصلح او الى القاضي العقاري المنفرد ذي الصلاحية الذي يتابع المعاملات الجارية سابقاً

المادة **٣١** — بعد اختتام عمليات التحرير والتحديد يبقى المجال مفتوحا لاقامة اية دعوى كانت لدى المحاكم العادية امام المعترضين او المدعين بحق ما الذين لم يصدر بشأن اعتراضهم او ادعائهم حكم اصبح له قوة القضية المحكمة او، في حالة الاستئناف، الذين لم يصدر حكم مبرم من محكمة الاستئناف، معطى وفقا لاحكام هذا القرار.

وهذا الحق يجب استعماله، تحت طائلة السقوط، خلال السنتين اللتين

تليان التاريخ الذي يصبح به نافذاً قرار تصديق محاضر التحديد، او قرارات القاضي العقاري المنفرد، وفي حالة الاستئناف، قرار محكمة الاستئناف، الصادرة وفقاً لاحكام القرار الحالي (١)

المادة **٣٢** — يصدق حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد في حكمه مندرجات محضر التحديد والتحرير ويجب، لدى الاقتضاء، ان يشتمل الحكم على اسباب التحويرات او الاضافات الطارئة على المحضر، وان يصدق ايضاً المصورات التي ينظمها المهندس المساح الملحق بقلم المحكمة، بامر من القاضي، تصحيحاً للحدود.

---

(١) راجع التعديل الذي طرأ على هذه المادة بموجب القرار رقم ٣٢٣ / ل ـ ر المؤرخ في ٢٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٩، وهو وارد بنصه الكامل ذيلا للمادة ٢٦ السالفة الذكر.

— ان المهلة المعينة في هذه المادة هي مهلة قضائية يترتب على انقضائها سقوط الحق وليست مهلة مرور زمن ولذلك فهي لا تتوقف بالاعذار (قرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ١٧ شباط سنة ١٩٦٣ والمنشور في الصفحة ١٠٥ من قسم الاجتهادات من السنة الاولى للنشرة القضائية اللبنانية، وقرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ١١ تموز سنة ١٩٣٩ والمنشور في الصفحة ٢٦١ من القسم الثاني من السنة الثانية عشرة من مجلة المحامي)

— اذا جرى التحديد قبل صدور القرار رقم ٤٤ المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ فان المهلة المعينة بالمادة ٣١ تبدأ من تاريخ التسجيل في السجل العقاري (قرار محكمة الاستئناف والتمييز الصادر بتاريخ ٢٢ تموز سنة ١٩٣١ ـ راجع مجلة المحامي السنة ٥ قسم ١ صفحة ١٣٤

— اذا تقيد عقار في محضر التحديد باعتباره ارضاً متروكة مرفقة ثم حكم بهذا العقار لشخص بناء على دعوى تكونت بينه وبين الحكومة فان حق اهالي القرية بالادعاء يبدأ بعد صدور ذلك الحكم (قرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ٧ حزيران سنة ١٩٤٠ والمنشور في مجلة المحامي في الصفحة ٥٤ من القسم الثاني من سنتها الثالثة عشرة)

— اذا جرت معاملة التحديد بصورة غير قانونية فلا تبدأ المهلة المعينة في المادة ٣١ من القرار ١٨٦ (قرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ٣١ اذار سنة ١٩٣٦ . راجع مجلة المحامي سنة ١١ قسم ٢ صفحة ٧٣)

وتدون قرارت حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد مباشرة على المحضر ، ويوقعها القاضي ثم تنقل على جدول تحرير العقارات . ويجب ان يظل هذا الجدول دائماً منطبقاً على محاضر التحديد ، لاسيما فيما يختص بالشروح العائدة الى نقل الملكية والمعاملات العقارية الجارية بمعرفة القاضي قبل صدور قرار التثبيت . ويتحتم على كاتب القاضي أن ينقل هذه الشروح تحت طائلة جزاء نقدي قدره خمس ليرات عن كل شرح يسهى عن نقله ، ماعدا العطل والضرر الذي قد يتوجب عليه للفريق المتضرر .

ويتم تبليغ القرارات تبليغاً صحيحاً بالصاقها مدة خمسة عشر يوما على باب المحل الذي الذي يجلس فيه القاضي للقضاء ، على انه في حالة صدور قرار غيابي ، يجري التبليغ حكما بمعرفة القاضي الى محل اقامة المتقاضين المختار ، واذا كان المتقاضون لم يختاروا محل اقامة ، فيكون التبليغ صحيحاً بطريقة الالصاق المذكورة انفا .

وفي كل الاحوال يجري التبليغ للادارات العامة في مراكز هذه الادارات والى اكبر موظف فيها

وجميع معاملات التبليغ والاشعار للمتقاضين ذوي الشأن المنصوص عنها بهذا القرار تتم بالشكل الاداري . ولا يسفر بطلان البتة عن عدم مراعاة الاصول المعينة باحكام قانون اصول المحاكمات المدنية .

ويثبت اجراء هذه المعاملات بمجرد ذكرها مباشرة على المحضر.

ان التبليغات المنصوص عنها اعلاه معفاة من الرسوم القضائية ومن رسوم الطوابع

المادة **٣٣** — يجري تصحيح الحدود ، وتنظيم الخرائط وفقا لقرارات حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد ويجري ، عند الاقتضاء ، ضمن الشروط نفسها ، قياس مساحة الاملاك في المناطق غير الممسوحة .

المادة **٣٤** — حالاً بعد انتهاء مدة الاستئناف ، يبادر كاتب حاكم الصلح او كاتب القاضي العقاري المنفرد ، او ، عند الاقتضاء ، كاتب محكمة الصلح للدعاوى الاجنبية فيُحيل على مسؤوليته محاضر التحديد والوثائق المرفقة بها التي يكون قدمها المتقاضون ، ما عدا اضبارات المعاملات القضائية ، الى رئيس المكتب العقاري المكلف مسك السجل العقاري .

وفي حالة استئناف الدعوى ، يُرسل فقط الى امين السجل رئيس المكتب العقاري ضمن الشروط نفسها ، نسخة عن المحاضر مصدق عليها بانها طبق الاصل لتتخذ اساساً للقيد في السجل العقاري .

اما اضبارات المعاملات القضائية المتعلقة بالدعاوى التي يكون قد حكم بها حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد فتودع مديرية الدوائر العقارية في الدولة ، واما اضبارات المعاملات القضائية المتعلقة بالدعاوى المحكوم بها لدى محاكم القضايا الاجنبية او محاكم الاستئناف فتحفظ في قلم المحكمة التي اصدرت الحكم بداية او استئنافاً .

ويودع ملتزم اعمال المساحة المكتب العقاري المحلي ، وفقا لهذا القرار ، خرائط المساحة النهائية المصدق عليها .

الفصل الخامس

في احكام خاصة

المادة **٣٥** — « الغيت بموجب المادة الثالثة من القرار رقم **١٦١** / ل . ر . « المؤرخ في **٥** تموز سنة **١٩٣٩** وابدلت منها الاحكام التالية :

في كل منطقة عقارية ، واطراداً لاعمال التحرير والتحديد الموقت الجارية على العقارات والاموال غير المنقولة ، ومن تاريخ مباشرة التحرير

والتحديد المعين بقرار القاضي العقاري المنفرد حتى تاريخ الامر او القرار الصادر بتثبيت المحاضر ، يقوم القاضي العقاري المنفرد مقام الدفترخانه (الطابو) ومكاتب التسجيل الخاصة بجبل لبنان ليستثبت ويستلم ، وفقا لاحكام القانون ، التصريحات او الاتفاقات المتضمنة البيع والفراغ او المبادلة او التخارج الرضائي او التأمين وبنوع عام ، انشاء او تحوير او سقوط جميع الحقوق العينية او الحقوق الارتفاقيه ، ويقوم ايضاً ، بناء على طلب الورثة وبعد الاطلاع على الوثائق الثبوتية المبرزة من شركائهم في الارث ، بتعيين حصص كل منهم .

ولا يمكن للمعاملات الجارية امام حاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد ان تتناول سوى الحقوق الثابتة بسند طابو او بقيد في سجلات الدفترخانه او بعقد مثبت قانوناً في مكاتب التسجيل في لبنان .

وتُدون هذه المعاملات على محاضر التحديد وتصدق بتوقيع القاضي وتوقيع ذوي العلاقة الحاضرين . واذا كان هؤلاء يجهلون التوقيع فيذكر ذلك في المحضر . واذا كانت عمليات نقل الملكية هذه تستوجب عملا طوبوغرافيا مسبقا فيتولاه المهندس المساح بناء على تكليف من القاضي ، ويعدل بنتيجته المصور العام للتحديد

المادة ٣٦ — « الغيت بموجب المادة الثالثة من القرار رقم ٤٤ / ل. ر.
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

ليس لحاكم الصلح او القاضي العقاري المنفرد في اية حال كانت ، صلاحية الفصل في حق الوراثة ، ولا يمكنه ان يأمر بقسمة تركة ما الا اذا ابرز الفريق المدعي تأييداً لاعتراضه او لادعائه حجج الوراثة او شهادات الارث المنصوص عنها في القانون .

وفي جميع الاحوال التي يدعي فيها المالك المفترَض لعقار جرت قسمته انه يملك حقه بطريق الارث ، لايؤخذ بعين الاعتبار اعتراض وريث آخر يثبت حق وراثته الا اذا اثبت انه اهمل عند اجراء القسيمة. فاذا عجز عن اثبات ذلك يُرقن الاعتراض حكما ، وفي هذه الحال يبقى له الحق بمراجعة المحاكم العادية ضمن الشروط المعينة بالمادة ٣١ .

واذا كان الامر يتعلق بعقار اوبمال غير منقول شائع بين الورثة ،ولم يبرز هؤلاء تأييداً لمدعاهم المستندات الارثية التي ينص عنها القانون ، يقيد العقار او المال غير المنقول باسم ورثة المورِّث . وكذلك اذا كان الورثة او بعضهم مجهولين .

بيد انه، اذا رفع ، وفقا لهذا القرار، اعتراض او ادعاء يتعلق بحقوق المورث ، وكان الورثة غائبين او مجهولين او عجزوا عن اثبات صحة انتسابهم ، يجوز للقاضي العقاري اثبات الوريث او الورثة المعينين في علم وخبر المختارين بشرط ان يرضى الورثة بذلك ، واذا كان الورثة مجهولين يمكنه ان يعين لهذه الغاية وكيلا لتمثيلهم .

وفي جميع الاحوال ، يُعبر عن الحصص الارثية وكذلك عن حصص المالكين بالشيوع بكسر من مخرج ٢٤٠٠ .

المادة ٣٧ — « الغيت بموجب المادة الرابعة من القرار رقم ٤٦ / ل . ر . « المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

عندما يكون العقار او المال غير المنقول مربوطا بسند طابو ، او بقيد في سجلات الدفترخانة او بقيد في دفاتر التسجيل بجبل لبنان القديم ، فصاحب الحق او من اتصل اليهم الحق منه هم الذين يُقيد العقار باسمهم باعتبارهم اصحاب ذلك الحق الثابت بالسند او بالقيد .

واذا تقدم شخص ثالث ، ثابت له حق اليدّية على عقار او على مال غير منقول وادعى حق ملكيته او حق التصرف به ، يقيد الحق المدعى به باسم ذي اليد ، وذلك في الاحوال الآتية :

١ ـ اذا ابرز صكوكا او وثائق تخوله حق القيد باسمه (كحكم محكمة او وقفية الخ . .) .

٢ ـ في حالة عدم ابراز شيء من ذلك اذا شهد له بحقه صاحب الحق الثابت بسند او بقيد او الاشخاص الذين اتصل اليهم منه هذا الحق في حلة وفاة صاحب الحق .

٣ ـ اذا كان واضعا يده على العقار او على المال غير المنقول بصورة هادئة وعلنية وبدون انقطاع مدة خمس سنوات هو بنفسه او بشخص مورثه او بواسطة شخص آخر لحسابه ، وذلك بمستند محق مدة عشر سنوات ، او خمس عشرة سنة ، حسب النوع الشرعي للعقار او للمال غير المنقول ، اذا لم يكن بيده مستند محق (١)

ويفهم « بالمستند المحق » في هذا القرار ، الفعل او الحادث المثبت لاحراز العقار باحدى الوسائل التالية : كإشغال الارض الموات، اوكانتقال

(١) مرور الزمن ذو الخمس سنين يشترط فيه حسن نية المتصرف (قرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ٣٠ كانون الثاني سنة ١٩٤٢ المشار اليه تعليقاً على قرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ٨ كانون الثاني سنة ١٩٤٣ المنشور في النشرة القضائية اللبنانية صفحة ٥ ، سنة اولى قسم الاجتهادات)

ـ ان السند الصحيح هو السند الصادر من مالك ظاهر غير المالك الحقيقي (قرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ١٧ ايار سنة ١٩٤٠ المنشور في مجلة المحامي سنة ١٣ قسم ٢ صفحته ٥٨)

اما السند الصادر عن المالك الحقيقي فلا يمر الزمن بخمس سنين على الدعاوى المتولدة عنه . ففي علاقات بائع مع مشتر مثلا تظل الدعوى بشأن ابطال البيع مسموعة حتى انقضاء مهلة مرور الزمن العادي (قرار محكمة الاستئناف الصادر في ٨ كانون الثاني سنة ١٩٤٣ المنوه به اعلاه)

الملك بالوراثة بغير وصية او بوصية ، او كالهبة بين الاحياء بغير عوض او بعوض او كالبيع او الفراغ .

واذا ثبت انقراض الورثة او خلو الملك ، وكان واضع اليد الحالي غير متمم للشروط المذكورة في الفقرة الثالثة من هذه المادة ، يكون القيد خاضعاً لاحكام المادة التالية .

المادة ٣٨ — « الغيت بموجب المادة الخامسة من القرار ٤٦ / ل. ر. المؤرخ في « ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

عندما يكون عقار او مال غير منقول ، مهما كان نوعه ، غير مقيد اصلاً في الدفترخانه او في دفاتر التسجيل في جبل لبنان ، وكان مملوكا بدون سند ، فيقيد حق الملكية او حق التصرف ، حسب الحالة ، باسم واضع اليد الحالي ، اذا كان اشغله بصورة هادئة ، علنية ، وبدون انقطاع بنفسه او بشخص مورثه او بواسطة شخص ثالث لحسابه بمستند محق او بدون مستند محق مدة عشر سنوات او خمس عشرة سنة ، حسب ما يكون نوع العقار او المال غير المنقول اميريا او ملكا صرفا . واذا كان واضع اليد الحالي غير متم لهذه الشروط ، فيقيد باسمه حق الملكية او حق التصرف حسب الحالة ، اذا رضي بان يدفع المثل مخمنا وفقاً لاحكام المادة ٤٢ التالية . واذا رفض فيسجل العقار ملكاً للدولة .

المادة ٣٩ — ان المساحة التي تظهر بالكيل وتكون داخلة ضمن الحدود المذكورة بسند الطابو ، تفترض ملكا لصاحب السند . على انه اذا كان العقار قد جرى احرازه على اساس الذراع او الدونم ، او اية وحدة مساحية اخرى مع بيان سعر الوحدة المساحية ، فالزيادة التي تظهر بالكيل تكون خاضعة لدفع بدل المثل ، فيما عدا الاحوال المنصوص عنها

في المادة ٣٨ اعلاه .

المادة ٤٠ – اذا كان المال غير المنقول مجاوراً لاراض اميرية، وكانت الحدود المعينة بسند الطابو غير مثبتة على الارض بتخوم او علامات او اشارات ثابتة او اذا لم تكن الحدود ناتجة عن تحديد وجاهي جرى بحضور ممثل الدولة فان المساحة المذكورة بالسند تقيد باسم صاحب السند مضافا اليها ٢٠ بالماية . اما الزيادة التي تظهر بالكيل فتكون خاضعة لدفع بدل المثل فيما عدا الاحوال المنصوص عنها بالمادة ٣٨ اعلاه .

المادة ٤١ – « الغيت بموجب المادة السادسة من القرار رقم ٤٤/ل. ر.
« المؤرخ في ٢٠ نيسان ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

في جميع الاحوال المذكورة اعلاه وفي المواد ٣٧ (الفقرة الثالثة) و٣٨ و ٣٩ و ٤٠ تحسب مدات مرور الزمن وفقا للقواعد المعينة في احكام المادتين ٢٥٧ و٢٦٠ من القرار رقم ٣٣٣٩ المؤرخ في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠

وتطبق القواعد المعينة في المواد ٢٥٥ و ٢٥٦ و ٢٥٨ و ٢٥٩ و ٢٦١ لغاية ٢٦٦ من القرار نفسه ، ما خلا الاستثناآت المنصوص عنها بهذا القرار .

وفي الاحوال نفسها عندما يكون القاضي قد استلم شهادة المختارين واعضاء مجلس الاختيارية واصحاب الملك والمجاورين ، والمتدخلين في الدعوى الموقعين على محضر تحديد العقار ، تعتبر هذه الشهادة كافية لاثبات كون اليدمتممة للشروط المفروضة بالمواد ٣٧ (الفقرة الثالثة) و٣٨ و ٣٩ و ٤٠ مالم يكن هناك برهان خطي يتعارض والشهادة .

المادة **٤٢** — يجري تخمين قيمة العقارات الخاضعة لدفع بدل المثل ، في كل قرية بمعرفة اللجنة (١) وذلك وفقا للاحكام المعينة بالقانون ، وبعد اخذ رأي هيئة الاختيارية . ويصير اسقاط العُشر من هذه القيمة عن كل سنة خلت من تاريخ تصرّف واضع اليد على العقار اذا تبين ان المذكور قد ادخل تحسينات عليه خلال هذه المدة وتصرف به تصرفاً هادئا . وفضلا عن ذلك يصير إسقاط ثلث القيمة المطلوبة بعد تعيينها وفقا للاحكام الآنفة الذكر اذا كان واضع اليد قد ادخل هو نفسه او بواسطة اقربائه او ممثليه الشرعيين تحسينات على العقار.

المادة **٤٣** — « الغيت بالمادة السابعة من القرار رقم ٤٤/ل. ر. المؤرخ في ٢٠ « نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية ، مع العلم بان « الفقرة الثانية من هذا القرار قد تعدلت بالقرار رقم ٧/ل. ر. « المؤرخ في ٩ كانون الثاني سنة ١٩٤٣ .

يستوفى عن عمليات التحرير والتحديد وكيل المساحة رسم وحيد قدره ١٠ بالمائة من الدخل المتخذ اساساً للضريبة العقارية المفروضة على العقارات المبنية او غير المبنية .

بيد انه ، في المناطق العقارية الخاضعة لنظام السجل العقاري المنشأ بموجب القرار رقم ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ ، حيث الضريبة العقارية غير نافذة ، يستعاض عن الرسم الوحيد ١٠ بالماية المنصوص عنه بالفقرة السابقة ، برسم مقطوع يفرض على كل فئة من الاراضي ، بنسبة كيلها المساحي وفقا للتعريفة الآتية :

---

(١) اي اللجنة الدائمة او اللجنة الخاصة التي حل محلها القاضي العقاري المنفرد او حاكم الصلح في اعمال التحرير والتحديد .

غروش لبنانية	
٣	عن كل آر (١) من الاراضي الزراعية السقي
٢	» » » » » » البعل
٥	» » » من الجنائن المغروسة اشجارا مثمرة او كروم عنب ، او زيتونا ، او توتا ، او جوزاً الخ . . . و كذلك من جنائن النزهة .
٣	» » » من الجنائن المزروعة بقولا
١	» » » من الاحراج والغابات
١،٣٠	» » » من الاراضي الكثيرة الحصى والقابلة الزرع
٠،٧٥	» » » من الاراضي السليخ المتروكة للمراعي
٣	» » » من الاراضي البور المعدة للبناء (في البلديات التي تعد اكثر من ١٠ الاف نفس)
١، ٥٠	» » » من الاراضي البور المعدة للبناء (في البلديات التي تعد اقل من ١٠ الاف نفس)
٠،٧٥	» » » من الاراضي البور المعدة للبناء (في القرى)

حدد الرسم الادنى الواجب استيفاؤه عن كل عقار ممسوح بـ ١٠٠ غرش لبناني

المادة ٤٤ — تجمع الرسوم المفروضة بموجب احكام القانون على الفراغ والانتقال وعلى وضع التخوم وعلى التحرير والتحديد ، وعلى كيل الاراضي ، ويضاف اليها عند الاقتضاء قيمة بدل المثل ، ويستوفى مجموعها على عشرة اقساط سنوية ، قسطاً كل سنة بالاضافة الى الضريبة العقارية . وتتمتع الدولة ، لسداد هذا الدين ، بحق ممتاز معفى من التسجيل .

---

(١) الاركا هو معلوم وحدة مساحية تعادل ١٠٠ متر مربع

المادة **٤٥** — تممت احكام هذه المادة بالمادة الثامنة من القرار ٤٤/ل. ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ ، فاصبحت كما يلي :

يعبر عن المساحة في جميع الوثائق الرسمية (محاضر التحرير والتحديد ، والسجلات العقارية ، وسندات الملكية ، ومصورات المسح والاحكام الخ . . .) بالهكتار (١) والآر والسنتيار ، على انه يمكن ان يذكر في هذه الوثائق ، بناء على طلب ذوي العلاقة المساحات بالقياسات القديمة وفقا لجدول التحويل الرسمي .

وفيما يلي بيان بمقابلة الاقيسة القديمة لاقيسة الاراضي في النظام المتري :

الذراع المربع او الارشين يساوى ٠،٧٥٨ X ٠،٧٥٨ = ٠،٥٧٤٥٦٤ متر مربع
الاولك المربع يساوي ٤٠٠ ذراع مربع او
١٥،١٦ X ١٥،١٦ = ٢٢٩،٨٢٥٦ متر مربع
الدونم (٢) يساوي ٤ اوالك او ١٦٠٠ ذراع مربع او
٣٠،٣٢ X ٣٠،٣٢ = ٩١٩،٣٠ متر مربع

---

(١) في النظام المتري ، كما هو معلوم ، يساوي السانتيار متراً مربعاً واحداً والآر ١٠٠ متر مربع ، والهكتار ١٠ الاف متر مربع .

(٢) في القياسات القديمة المعروفة والمستعملة حتى الان ، يساوي الدونم ٤ اولكات والاولك ٢٠ ذراعاً مربعاً . وكان الذراع المربع يدعى ارشين . والعامة تحسب عادة الدونم ١٠٠٠ متر مربع ، والهكتار ١٠ دونمات على سبيل التقريب .

الفصل السادس

في احكام موقتة

المادة ٤٦ — « الغيت بموجب المادة التاسعة من القرار رقم ٦/ل. ر.
« المورخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام الآتية :

في المناطق التي لاتنطبق فيها القرارات رقم ١٨٦ و ١٨٨ و١٨٩ الصادرة في ١٥ اذار ١٩٢٦ ، وفيما يختص فقط بالاموال غير المنقولة التي لاتخضع لاحكام القرار رقم ٢٧٥ الصادر في ٥ ايار سنة ١٩٢٦ ، بشأن بيع وادارة املاك الدولة الخاصة ، يقوم حاكم الصلح في القضاء مقام المجالس الادارية ويفصل في المسائل التالية التي هي من صلاحية الدفترخانة :

١ - التثبت من انقراض ورثة الارض

٢ - اعطاء الارض بطريقة « حق القرار » او مقابل دفع « بدل المثل »

٣ - تصحيح قيود سندات الطابو اذا كانت هذه القيود غير متفقة وقيود سجلات الدفترخانه بسبب خطأ او سهو مادي مثبت وفقا لاحكام قانون ٢٨ شباط سنة ١٣٢٩ بشأن التصرف (١) .

---

(١) اذا برز شخص يدعي الملكية والتصرف اثناء معاملة حق القرار فعلى القاضي ان يتوقف عن متابعة تلك المعاملة وان يحيل المتخاصمين الى المحكمة الصالحة (قرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ١٦ حزيران سنة ١٩٤٢ والمنشور في النشرة القضائية اللبنانية صفحة ٢١٣ قسم الاجتهادات ، السنة الاولى) .

المادة ٤٧ — « الغيت بموجب المادة العاشرة من القرار رقم ٤٦/ل. ر.
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

في الحالة المنصوص عنها في الفقرة الثانية من المادة ٤٦ اعلاه ، يطبق حاكم الصلح احكام المواد ٣٧ و ٣٨ و ٤٠ و ٤٢ من هذا القرار .

المادة ٤٨ — « الغيت بموجب المادة الحادية عشرة من القرار رقم ٤٦/ل. ر.
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

ان حاكم صلح القضاء عندما يفصل في موضوع التثبت من انقراض الورثة و كذلك في الدعاوي المتعلقة باعطاء الارض بطريقة حق القرار او مقابل دفع بدل المثل يطبق اصول المعاملات المعينة في المواد ٢٣ و ٢٤ و ٣٢ و ٤١ من هذا القرار .

غير انه يتوجب عليه في كل الاحوال ان ينتقل الى موقع العقار وفقا لاحكام المادة ٢٣ ليقوم فيه بالتحقيق ويوأزره بدلا من المهندس مأمور الدوائر العقارية المحلي .

وفي الدعاوى المنصوص عنها في الفقرة السابقة تكون دائما ادارة املاك الدولة داخلة فيها كفريق ثالث ، وترسل اليها التبليغات المنصوص عنها في المواد ٢٣ و ٢٤ و ٣٢ من هذا القرار ،تحت طائلة بطلان المعاملة، وذلك بمعرفة حاكم الصلح وعلى مسؤوليته .

واذا كانت الدعوى تتعلق بتصحيح قيد ، كما هو مذكور في الفقرة الثالثة من المادة ٤٦ ، فيجري تطبيق اصول المعاملات التي كانت متبعة سابقاً دون سواها

ويحق لذوى العلاقة استئناف قرارات حاكم الصلح الصادرة في

الدعاوى المنوه عنها في المادة ٤٦ الى محكمة الاستئناف ذات الاختصاص .

ويقتضي تقديم الاستئناف ، تحت طائلة سقوطه ، في خلال الخمسة عشر يوماً التي تلي تاريخ التبليغ الجاري وفقا لاحكام المادة ٣٢ .

وتقوم محكمة الاستئناف التي تقدم اليها الدعوى بالفصل فيها على الطريقة الادارية . غير انه اذا دعت الحاجة الى اجراء تحقيق ، تعين المحكمة مستشاراً مقرراً ليتولاه وفقاً لاحكام المادة ٢٣ من هذا القرار ، وعند اللزوم يوضع مهندس تحت تصرف المحكمة بناء على طلب يقدمه الرئيس الى مدير الدوائر العقارية في الدولة .

ويجب في جميع الاحوال ان تكون ادارة املاك الدولة داخلة في الدعوى، وان ترسل اليها التبليغات اللازمة وفقاً لاحكام المواد ٢٣ و ٢٤ و ٣٢ من هذا القرار .

ويكون قرار محكمة الاستئناف نافذاً وغير قابل لاي طريق من طرق المراجعة .

المادة ٤٩ — ابتداء من تاريخ اذاعة هذا القرار يُحظر على المجلس الاداري او على مجلس شورى الدولة النظر في كل دعوى او عريضة تتعلق بالمواد المعينة في احكام المادة ٤٦ من هذا القرار .

ان اضبارات معاملات القضايا الموجودة حالا امام المجالس الادارية والتي لم يصدر بشأنها حكم ما قبل اذاعة هذا القرار تحول بلا امهال بناء على امر من الرئيس وبهمة كاتب المجلس المذكور ، الى اللجنة الدائمة في القضاء او المحافظة ، وهي تتابع المعاملات المباشر بها سابقاً .

اما الاحكام التي تكون قد صدرت قبل اذاعة هذا القرار فانها تكون نافذة ضمن الشروط المنصوص عنها في القانون ، ويراجع ، في صدد هذه الاحكام، دوائر الاستئناف الادارية او مجلس شورى الدولة بالشكل المعتاد.

الفصل السابع

في احكام جزائيــة

المادة ٥٠ — « تممت باحكام المادة الثانية عشرة من القرار رقم ٤٤ / ل . ر .
« المورخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ فاصبحت كما يلي :

يفرض رئيس اللجنة ، ضمن حدود صلاحية حاكم الصلح ، العقوبات المعينـة في القانون على كل مرتكب مخالفـة في اثنـاء اعمال التحرير والتحديد وعلى كل مساعد اومشارك له فيها .

وفيما عدا الامور المنصوص عنها في المواد التالية يحيل الى المحاكم العادية مرتكبي المخالفات او الجنح او الجرائم المنصوص عنها في احكام القوانين الجزائية العادية والمساعدين لهم او مشاركيهم فيها .

ان الاحكام الصادرة في المخالفات المنصوص عنها في المادتين ٥١ و ٥٢ ادناه غير قابـلة اي طريق من طرق المراجعـة وهي نافذة بدون امهـال .

وتجري التعقيبات بحق المأمورين بدون اجازة سابقة من الادارة التي ينتمون اليهـا .

المادة ٥١ — « الغيت بموجب احكام المادة الثالثة عشرة من القرار رقم٤٤/ل . ر .
« المورخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

كل من يعارض في اجراء عمليات التحديد او التسجيل او المسح او

يخلق متعمداً صعوبات على ذلك يعاقب فوراً بجزاء نقدي قدره من خمس الى خمسين ليرة لبنانيــة سورية . وعند تكرار الفعل يطبق بحقــه دائماً الحـد الاقصى من العقوبة .

المادة ٥٢ — « الغيت بموجب احكام المادة الرابعة عشرة من القرار رقم٤٤/ل . ر . « المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

يعاقب بجزاء نقدي من خمس الى خمسين ليرة لبنانية سورية كل مختار او عضو مجلس اختياري او مهندس مساح او مأمور يتهاون في تأدية الواجبات المترتبة عليه بموجب احكام هذا القرار .

واذا الحق اهــالي احدى القرى ضرراً بحقوق شخص آخر بسبب تصريحات متفق عليها فيما بينهم مفضى بها اثناء عمليات التحديد الموقت فيقرر القاضي عند الاقتضــاء الغاء عمليات التحديد الموقت واعادتها على نفقة اصحاب تلك التصريحات .

المادة ٥٣ — في جميع الاحوال المنصوص عنها في المواد ٥٠ الى ٥٢ والمواد ٥٤ الى ٥٥ من هذا القرار اذا كان الامر متعلقاً باجانب ، تحول بدون امهال المحاضر المنظمة كما هو مذكور اعلاه ، الى المدعي العام لدى محكمة الدعاوى الاجنبية ذات الصلاحيــة .

المادة ٥٤ — كل من سجـل او حاول ان يسجل ملك الغير باسمه او باسم شخص آخر وذلك باستعماله وسائل تزويرية او بابرازه تحت اسم كاذب وثائق او سندات لغيره يعاقب بالسجن من ستة اشهر الى ثلاث سنوات وبجزاء نقدي من خمس وعشرين ليرة الى خمسماية ليرة لبنانية سورية . ولا يمنع

ذلك من حق المطالبة بالتعويضات الحقوقية (١) .

المادة ٥٥ — يعاقب بالعقوبات المنصوص عنها في المادة السابقة كل من يشهد شهادة زور بقصد تسهيل تسجيل عقار ، بلا حق ، باسم شخص آخر .

المادة ٥٦ — « الغيت بموجب المادة الخامسة عشرة من القرار رقم ٤٤/ل. ر. « المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ ، وابدلت منها الاحكام التالية :

في جميع الاحوال التي تستعمل فيها ، في نص القرار رقم ١٨٦ الصادر في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ لفظتا (مال غير منقول او قطعة) تستبدلان بلفظتي (عقار او مال غير منقول)

المادة ٥٧ — تلغى وتبقى ملغاة جميع الاحكام المخالفة لهذا القرار .

المادة ٥٨ — امين السر العام المندوب فوق العادة للمفوض السامي لدى دولتي سوريا وجبل الدروز والمندوبون لدى الدول ، مكلفون كل فيما يعنيه ، تنفيذ هذا القرار .

بيروت في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ — المفوض السامي

الامضاء : دي جوفنيل

---

(١) الجرم المنصوص عنه في هذه المادة يعتبر تاماً بمجرد صدور قرار القاضي العقاري ويبدأ مرور الزمن عليه من تاريخ هذا القرار لا من تاريخ تسجيله في السجل العقاري (قرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ١٢ تموز سنة ١٩٤٤ . راجع النشرة القضائية . السنة الاولى ، صفحة ١١٤ ـ قسم الاجتهادات)

احكام خاصة

للقرار رقم ٤٤/ل. ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢

تبين فيما سبق ان القرار رقم ٤٤/ل. ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ قد ادخل تعديلات جمة على بعض نصوص القرار المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ المختص بالتحديد والتحرير للعقارات، وذلك بموجب مواده الخمس عشرة الاولى.

وفيما يلي نص المادتين الاخيرتين منه :

المادة السادسة عشرة من القرار ٤٤/ل.ر. :

ان القرار رقم ١٨٧ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦، والقرار ٥١٢ المؤرخ في ١٥ ايلول سنة ١٩٢٦، والقرار رقم ٥١٣ المؤرخ في ١٥ ايلول سنة ١٩٢٦، والقرار رقم ٩٥٢ المؤرخ في ٨ نيسان سنة ١٩٢٧، والقرار رقم ٢١٠٣ المؤرخ في ٦ ايلول سنة ١٩٢٨ والقرار رقم ٢١٨٩ المؤرخ في ٢ تشرين الثاني سنة ١٩٢٨، والقرار رقم ٢٤٧٤ المؤرخ في ٢٠ اذار سنة ١٩٢٩ والقرار رقم ٢٦٢٧ المؤرخ في ٢٨ حزيران سنة ١٩٢٩، وعلى العموم جميع احكام القوانين او الارادات السنية او القرارات العامة او المحلية الصادرة في المواد التي هي موضوع هذا القرار، تلغى وتبقى ملغاة.

المادة السابعة عشرة : امين السر العام مكلف تنفيذ هذا القرار.

بيروت في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢

المفوض السامي

الامضاء : بونسو

النص الكامل المعدل

للقرار رقم ١٨٨

المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦

بشأن انشاء السجل العقاري

تنبيه : لقد ضم الى نص هـذا القرار كل التعديلات الطارئة عليه بالقرارات والنصوص القانونية الاتي ذكرها النافذة في دولتي سوريا ولبنان .

القرار رقم ٤٥ / ل. ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢
القرار رقم ٢١٥ / ل. ر. المؤرخ في ٢٨ كانون الاول سنة ١٩٣٣
القرار رقم ١٥٩ / ل. ر. المؤرخ في ١١ تموز سنة ١٩٣٥
القرار رقم ٣٦٠ / ل. ر. المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩
القرار رقم ٩٠ / ل. ر. المؤرخ في ٢٣ نيسان سنة ١٩٤١

ان المسيو هنري دي جوفنيل ، العضو في مجلس الشيوخ ، والمفوض السامي للجمهورية الفرنساوية لدى دول سوريا، ولبنان الكبير، وبلاد العلويين وجبل الدروز

بنا على المادة الاولى من صك الانتداب ،

وبناء على مرسومي ٢٣ تشرين الثاني سنة ١٩٢٠ و ١٠ تشرين الثاني سنة ١٩٢٥

وبناء على اقتراح امين السر العام ،

قـــرر ما يـــأتي

البـــاب الاول

في احكام عـامة

الفصـل الاول

في السجل العقاري

المادة الاولى — ان السجل العقاري هو مجمل الوثائق التي تبين فيها اوصاف كل عقار (١) وتعين بها حالته الشرعية ، وتذكر فيها حقوقه واعباؤه وتورد فيها الانتقالات والتعديلات الطارئة عليه

---

(١) جـاء في الفقرة الثانية من المادة ٩٨ الآتي ذكرها ان لفظة immeuble الواردة في النص الاول للقرار رقم ١٨٨ قد تعني ، حسب مدلولها ، اما bien - fonds اي عقار ، واما immeuble اي ملك او مال غير منقول واما droit اي حق .

وفي التوطئة الموضوعة للقرارات ٤٦/ل . ر . و٤٥/ل.ر. و٤٦٦/ل.ر. بتعديل النظام العقاري ، عرف الشارع المقصود من كلمة bien - fonds بقوله :

ويتألف هذا السجل من دفتر الملكية ومن الوثائق المتممة له (وهي السجل اليومي ، ومحاضر التحديد والتحرير ، وخرائط المساحة ، والرسوم المصورة الجوية ، وتصاميم المسح ، والاوراق الثبوتية) .

المادة ٢ — يمسك السجل العقار باعتبار المنطقة العقارية

المادة ٣ — كل قرية او مدينة تؤلف بحدودها منطقة عقارية (٢)

المادة ٤ — « الغيت بموجب المادة الاولى من القرار رقم ٤٥/ل. ر.
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية .

ان السجل العقاري يفتحه حكماً امين السجل العقاري في المنطقة العقارية فور وصول محاضر التحديد والتحرير الى امانة السجل العقاري .

« يعنى بكلمة bien-fonds جزء محدود من سطح الارض ، من نوع شرعي واحد
« يحده خط مقفل بما قام على هذا الجزء من اغراس وابنية معتبرة من صلبه ، يملكه
« او يتصرف به شخص واحد او عدة اشخاص فهو اذا يكوّن «الوحدة العقارية»
« وبالتالي (الوحدة المساحية) ويعتبر الركن لسائر الحقوق العينية الخاضعة
« للتسجيل في السجل العقاري . في حين ان كلمة immeuble تفيد فقط الحقوق
« العينية الخاضعة للتسجيل في الصحيفة العينية من دفتر الملكية »

وهذا التعريف ينطبق على التعريف الوارد في معاجم اللغة لكلمة (عقار) ونصه : كل ملك ثابت له اصل وقرار كالارض والدار والنخل . ج عقارات

اما كلمة immeuble فقد اطلق عليها كلمة (ملك) او عبارة (مال غير منقول)

(٢) من الجائز ان تشمل المدينة الواحدة عدة مناطق عقارية ، ذلك ما يستفاد من من المادة ٦ من القرار رقم ١٨٦ السابق الذكر

المادة ٥ — « الغيت بموجب المادة الثانية من القرار رقم ٤٥/ل. ر. المورخ في ٢٠
« نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية ، مع العلم بأن الفقرة
« الاولى من الاحكام الجديدة قد تممت بموجب المادة الاولى من
« القرار رقم ١٥٩/ل. ر. المؤرخ في ١١ تموز سنة ١٩٣٥ :

يسجل كل عقار ، في السجل العقاري ، بالرقم الذي رقم به بالمساحة وُينظم لكل عقار يؤلف الوحدة العقارية والمساحية صحيفة عينية خاصة في دفتر الملكية ، ما خلا الحالة المستثناة المنصوص عنها بالمادة ٢٣ من القرار ١٨٩ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ . وبعد التسجيل يسلم اصحاب الملك او الشركاء في العقارات المسجلة ، صورة صحيحة تامة عن الصحيفة العينية كما يعطي صورة عن الصحيفة التكميلية اصحاب الحقوق المختلفة المذكورة في المادة ٢٣ من القرار رقم ١٨٩ المؤرخ في ٢٠ نيسان ١٩٢٦

ويجري تسجيل العقارات في السجل العقاري الخاص بالمنطقة التابعة لها تلك العقارات وفقاً للمعلومات المدونة في محاضر التحديد والتحرير ، وبالاشارة الى الخرائط ، وذلك بنتيجة ما يكون وارداً في قرار القاضي العقاري المنفرد (في المناطق الممسوحة يؤخذ بعين الاعتبار خريطة المساحة ، فيما يتعلق بالموقع والحدود والمساحة ، وفي المناطق غير الممسوحة يؤخذ بعين الاعتبار الخريطة الفوتوغرافية ، فيما يتعلق بالموقع او خريطة المسح فيما يتعلق بالحدود والمساحة) وعند اللزوم يشار حكماً في الصحيفة الى استئناف الحكم البدائي .

المادة ٦ — لا تسجل ولا ترقم الاملاك العمومية الا اذا كان لها او عليها حقوق عينية خاضعة للتسجيل وبالعكس كل عقار مسجل يحذف من السجل عندما ُيضم الى الاملاك العامة .

المادة ٧ — تعين الاصول الشكلية للسجل العقاري ومختلف اقسام الصحيفة باحكام نظامية .

الفصل الثاني

في العلنية ومفاعيلها

القسم الاول

في الحقوق العينية العقارية ، وفي تسجيلها وصيانتها

المادة ٨ — « الغيت بموجب المادة الثالثة من القرار رقم ٤٥ / ل . ر. المؤرخ في « ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية ، مع العلم بان الفقرة « الثالثة من هذه الاحكام الجديدة تعدلت بالمادة الاولى من القرار رقم « ٢١٥ / ل . ر. المؤرخ في ٢٦ كانون الاول سنة ١٩٣٣ :

مع الاحتفاظ باحكام المواد التالية ، يكون لقيود السجل العقاري قوة ثبوتية وتكون حجةً تجاه الغير على صحة الوقائع والحقوق الواردة بها.

وتكون خريطة المساحة مرجع ثقة لتحديد الموقع والشكل الهندسي وفقا لانعكاس العقارات وحدودها انعكاساً قائم الزوايا ، وتكون هذه الحدود ، عدا ذلك ، مرسومة على سطح الارض . واذا وقع تناقض بين الحدود المعينة في خريطة المساحة والحدود المرسومة على سطح الارض ، ترّجح صحة الحدود الاولى .

ثم ان خريطة المساحة تكون ، عدا ذلك ، مرجع ثقة فيما يتعلق

بالمساحة ، عندما يكون الفرق الظاهر بين مقدار المساحة الناتجة عن الكيل الذي جرى وفقا للقواعد المعمول بها في تنظيم خريطة المساحة ومقدار المساحة المذكورة في تلك الخريطة معادلا للفروقات المجازة او كان اقل منها . والفروقات المجازة هي الآتي ذكرها :

واحد من خمسين ١ / ٥٠ ، في القطع التي تكون مساحتها اقل من ٢٥٠ آراً

واحد من خمسة وسبعين ١/٧٥ ، في القطع التي تتراوح مساحتها بين ٢٥٠ و ٥٠٠ آر

واحد من مائة ١ / ١٠٠ ، في القطع التي تتراوح مساحتها بين ٥ و ١٠ هكتارات

واحد من مائتين ١ / ٢٠٠ « « التي تتجاوز مساحتها ١٠ هكتارات

وشذوذاً عن الاحكام السابقة تعتبر خريطة المساحة حجة على صحة المساحة في قطع الارض ذات الشكل المستطيل عندما يكون الفرق الذي يظهر بين مقدار المساحة الناتجة عن الكيل الذي جرى وفقاً للقواعد المتبعة في تنظيم الخريطة ومقدار المساحة الناتجة عن تلك الخريطة، معادلا او اقل مما يخرج بنتيجة القاعدة التالية :

$\triangle P = (0\ m/m\ 2\sqrt{2}\ \ n)\ b.$ lorsque $\frac{\triangle P}{P} \geqq Tr$

ou $Tr = \frac{1}{50}$ jusqu'à Ha Max $= 2$ Ha 5

$\frac{1}{75}$ de Ha 5 à 5 Ha

$\frac{1}{100}$ de Ha à 10 Ha

$\frac{1}{200}$ de 10 Ha à $<$

et $a \leqq \frac{0\ m/m\ 2\ \sqrt{2}\ .\ n}{Tr}$

b étant $\leqq \frac{Ha\ max}{a}$

ففي القاعدة السابقة :

تمثل $\overline{2}$ ، 2 m/m 0 الخطأ في نقل قياس عرض القطع ذات الشكل المستطيل الى الخرائط (خطأ رسم) .

وتمثل n مقياس الخريطة

وتمثل Tr الفروقات النسبية المجازة كما ورد بالمادة الثامنة من القرار رقم ١٨٨

وتمثل P مساحة القطعة

وتمثل a عرض القطعة

وتمثل b طول القطعة

ولا يؤخذ بالشذوذ المذكور اعلاه عندما يكون $\frac{\triangle P}{P} \leq Tr$

وعندما يقع خلاف على الحدود وعلى الحقوق الارتفاقية المتعلقة بالعقارات المجاورة ، اذا كان احد العقارات مسجلا والاخر غير مسجل يعتمد على الحدود المعينة في خريطة المساحة وعلى قيود السجل العقاري .

ان الاحكام السابقة المتعلقة بمفعول المعلومات المذكورة في خريطة المساحة لا تطبق على الخريطة الفوتوغرافية او على خريطة القياس . غير انه يعتمد على هذه الخريطة الاخيرة فيما يتعلق بمقدار المساحة ضمن حدود الفروقات المجازة المعينة في انظمة دائرة المساحة الفنية والمصدق عليها من قبل مدير الدوائر العقارية.

المادة ٩ — « الغيت بموجب المادة الرابعة من القرار رقم ٤٥/ل. ر.
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

ان الحقوق العينية العقارية المرخص احداثها بموجب القانون ، والقصورات العقارية ، والحجوز ، وكذلك الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار او بمال غير منقول مسجّل ، يجب حتما ان تدون في الصحيفة المخصصة

لكل عقار او مال غير منقول في دفتر الملكية ، ولا تعتبر موجودة تجاه الغير الا بقيدها في السجل العقاري وابتداء من تاريخ هذا القيد .

ويجب ايضاً حتماً ان يقيد في صحيفة العقار العينية كل تحوير يطرأ على الحدود ، وكل حق ارتفاقي ينشأ عن شق او تقويم الطرقات والانهر والاقنية والسكك الحديدية ، ليكون له مفعول تجاه الغير ، ويجب ايضاً قيد الوضعية المستحدثة في الاماكن من جراء تشييد بنايات جديدة ، او تحوير البنايات الموجودة ، او تعديل الحدود .

ولهذه الغاية يترتب على اصحاب الملك كما يترتب على الادارات العمومية ذوي الشأن ان يشعروا امين السجل العقاري بجميع التحويرات التي تطرأ على العقارات .

القسم الثاني

في القيود ، وفي القيود الاحتياطية

المادة ١٠ — « تمت باحكام المادة الخامسة من القرار ٤٥/ل . ر . المؤرخ في « ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ »

كل اتفاق بين فريقين سواء اكان مجاناً ام ببدل ، وكل حكم مكتسب قوة القضية المحكمة ، وبصورة عمومية ، كل حدث يرمي الى انشاء حق عيني او نقل ذلك الحق او اعلانه او تعديله ، او اسقاطه ، يجب ان يعلن عنه بقيده في دفتر الملكية .

وكذلك الاحكام المعلنة للافلاس والاحكام المعلنة لافتتاح التصفية

القضائية فيما يختص بالحقوق العينية غير المنقولة الداخلة في المقتنى (١).

المادة ١١ — ان الصكوك الرضائية والاتفاقات التي ترمي الى انشاء حق عيني او الى نقله او اعلانه او تعديله او اسقاطه لا تكون نافذة، حتى بين المتعاقدين، الا اعتباراً من تاريخ قيدها. ولا يمنع ذلك المتعاقدين من ممارسة حقوقهم ودعاويهم المتبادلة عند عدم تنفيذ اتفاقاتهم.

وتطبق هذه الاحكام خاصة على الصكوك والاتفاقات العقارية والوقفيات وحجج تجزئة الاوقاف التي تنظم او تصدق من قبل كتاب العدل والمحاكم الشرعية. (٢)

المادة ١٢ — ان عقود الضمان وعقود الايجار وكذلك الايصالات والتسويات

---

(١) لايوجد الحق بالنسبة للغير الا بالتسجيل في سجل الملكية، ولا يكفي لذلك تسجيله في السجل اليومي. ومايتراءى من تناقض بين المواد ١ و ٦٣ من جهة و ٩ و ١٠ و ١٣ وما يليها من جهة اخرى، وما هو مبين في الاسباب الموجبة للقرار ١٨٨ فانه يمكن توفيقه على الصورة الآتية: ان المادة ٦٣ التي تنص على ان التسجيل في الدفتر اليومي يعين درجة الافضلية تقصد حالة وجود اصحاب حقوق متعددين يتزاحمون على قيد حقهم في سجل الملكية. ففي هذه الحالة يحدد تاريخ القيد في الدفتر اليومي درجة الافضلية بينهم، ولكن عندما تكون الحالات القانونية مختلفة ويكون احد الاشخاص قد قيد حقه في سجل الملكية والاخرون قد قيدوه في احدى الوثائق المبينة في المادة الاولى فأن مبدأ العلنية يمنع تفضيل حق هؤلاء الاخرين على حق الاول رغم سبق قيد حقهم في غير سجل الملكية (قرار محكمة التمييز الصادر بتاريخ ٢٩ شباط سنة ١٩٦٠ رقم ٢٦. راجع مجلة المحامي السنة ١٣ صفحة ١١ من القسم الاول).

(٢) كون العقود والاتفاقات غير مسجلة لايمنع كلا من المتعاقدين من المطالبة بانفاذها قضاء لانها تصلح مستنداً لطلب التسجيل حسب المادة ٢٦٧ من القرار ٣٣٣٩ والمادة ٤٨ من قانون الموجبات والعقود.

على هذا الرأي استقر الاجتهاد

بحق مبلغ معادل لاكثر من ايجار سنة او لاكثر من بدل ضمان سنة غير مستحق يمكن قيدها في السجل العقاري .

المادة ١٣ — « الغيت بموجب المادة السادسة من القرار رقم ٤٥ / ل.ر. المؤرخ « في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

كل من اكتسب حقاً في مال غير منقول مستنداً في ذلك الى قيود وبيانات السجل العقاري ، أقرّ في مكتسبه . ولا تسري عليه اسباب نزع هذا الحق الناشئة عن الدعاوى المقامة وفقاً لاحكام المادة ٣١ من القرار ١٨٦ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ والمادة ١٧ من القرار الحالي ، ولا يمكن للاحكام المنبثقة من هذه الدعاوى ان تقرر الغاء الحق المكتسب والمقيّد حسب الاصول .

غير انه لا يمكن ان يتذرع بمفعول القيود ، الاشخاص الاخرون الذين عرفوا ، قبل اكتساب الحق ، بوجود العيوب او الاسباب التي تدعو الى الغاء الحق او الى نزعه .

وفي جميع الاحوال يكون للفريق المتضرر الحق باقامة دعوى شخصية بالعطل والضرر على مسبب الضرر . (١)

المادة ١٤ — يعتبر القيد مخالفاً للاصول اذا جرى بدون حق. وكل من يتضرر من القيد يمكنه الادعاء مباشرة على الغير السيء النية ، بعدم قانونية ذلك القيد .

---

(١) ان هذه المادة لاتفسح المجال امام صاحب الحق غير المسجل لطلب تسجيل حقه ولوكان من سبقه في التسجيل عالماً بوجود ذلك الحق . ولا يشذ عن هذه القاعدة ولا في حالة التواطوء الموجه ضد صاحب الحق غير المسجل لحرمانه من حقه (قرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ٢٥ نيسان سنة ١٩٤٦ . راجع النشرة القضائية صفحة ٣٦ من قسم الاجتهادات من السنة الاولى)

المادة ١٥ — « الغيت بموجب المادة السابعة من القرار رقم ٤٥ ل . ر . المؤرخ
« في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

يمكن لكل شخص تضرر في حقوقه بسبب قيد او تحوير او ترقين جرى بدون سبب شرعي ان يحصل على ابطاله او على تحويره ، ولا يمكن ابطال او تحوير اي قيد كان من قيود السجل العقاري بدون قرار قضائي الا اذا رضي بذلك خطّيًا ذوو العلاقة

بيد ان الاغلاط الكتابية يصححها حكماً امين السجل رئيس المكتب العقاري ضمن الشروط المنصوص عنها بالمواد ٢٩ و ٣٠ و٣١ من القرار رقم ١٨٩ .

واذا اعترض على ذلك ذوو العلاقة يطلب امين السجل العقاري التصحيح من القاضي . وفي جميع الاحوال يجب ان تبقى القيود القديمة كما هي ويجري التصحيح بقيد جديد او ببيان او بقيد احتياطي بدون بتاريخ اجرائه وبدون ان يكون للتصحيح مفعول رجعي .

وتطبق القواعد السابقة في حالة تصحيح غلط في خريطة المساحة ناجم عن سهو او عن تناقض بين مدلولات الخريطة ووثائق السجل العقاري.

ولا يكون للابطال اوالتحوير ، في حال من الاحوال ، مفعول على الغير الحسني النية ، كما لا يمكن للقرار الصادر بالابطال او التحوير ان يقضي بالغاء الحقوق المكتسبة والمقيدة بصورة قانونية قبل حدوث القيد المختلف عليه . وللفريق المتضرر ان يتذرع ، في هذه الحال ، باحكام الفقرة الاخيرة من المادة ١٤ المذكورة اعلاه .

المادة ١٦ — ان عقود الايجار المعلنة بقيدها في السجل العقاري وفقا لاحكام المادة الحادية عشرة يكون لها مفعول تجاه الحقوق المسجلة بعدها ، اما اذا لم تسجل فلا يكون لها مفعول على الغير عن كل مدة تتجاوز ايجار

ثلاث سنوات (١) .

المادة **١٧** — « الغيت بموجب المادة الثامنة من القرار رقم ٤٥/ل . ر . المؤرخ في « ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ ، وابدلت منها الاحكام التالية :

ان الحقوق العينية المسجلة في السجل العقاري وفقاً لمنطوق محاضر التحديد والتحرير لا يمكن الطعن بها البتة ، فان القيود المتعلقة بهذه الحقوق تعتبر دون سواها المصدر لهذه الحقوق ، ولها القوة الثبوتية المطلقة ، ولا يمكن ان تكون عرضة لاية دعوى كانت اذا كانت قد انقضت مدة سنتين ابتداء من التاريخ الذي اصبح فيه نافذاً قرار التصديق ، وقرارات القاضي العقاري المنفرد ، وفي حالة الاستئناف ، قرار محكمة الاستئناف الصادر وفقاً لاحكام القرار رقم ١٨٦ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ ، واذا لم يدون ، في اثناء هذه المدة ، اي اعتراض او اية دعوى في صحيفة العقار العينية ، واذا ردت هذه الاعتراضات او الدعاوى .

ويمكن لذوي الشأن ، انما حالة الخداع فقط ، ان يقيموا دعوى العطل والضرر على الخادع ، الا في الاحوال التي يطبق فيها ، عند الاقتضاء القواعد المختصة بمسؤولية الدولة وموظفيها كما هو منصوص عنه في

---

(١) راجع المادة ٥٤٣ من قانون الموجبات والعقود ونصها : « اذا كانت مدة ايجار العقار تتجاوز ثلاث سنوات فلا تعتبر بالنظر الى شخص ثالث الا اذا سجل عقد الايجار في السجل العقاري » . وقد ورد في المادة ٤ من القرار رقم ١٢ /ل . ر . المؤرخ في ١٦ كانون الاول سنة ١٩٣٤ (قانون الاجارة الطويلة الاجل le bail emphytéotique) ما نصه :

(ان تسجيل العقود الطويلة الاجل في السجل العقاري ينتج المفاعيل المنصوص عنها في احكام القرار رقم ١٨٨ /ل . ر . المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ بشأن انشاء السجل العقاري للاملاك ويخضع للاصول الموضوعة بالقرار المذكور) .

القوانين المرعية . (١)

---

(١) اولا : ان اجتهاد المحاكم لا يزال مضطرباً بشأن تفسير معنى الخداع الذي يعطي الحق بالمطالبة بالعطل والضرر . ففي قرار صادر بتاريخ ١٨ نيسان سنة ١٩٦٢ تحت رقم ٩٥ تقول محكمة الاستئناف ، الغرفة العقارية ، « ان الشارع لم يقصد بكلمة غش استعمال اساليب الخدعة والحيلة فقط بل كل عمل تكون نتيجته قيد عقار على اسم مالكه مع معرفة من اجرى معاملة القيد بان العقار لا يخصه ، سواء استعمل المطالب بالتسجيل ، توصلا لغايته ، وثائق او اوراق مضمونها كاذب او مزور او انه ابرز تأييدا لطلبه وثائق بحد ذاتها صحيحة ، حتى ولو فرض وسجل العقار بناء على افادته هو دون ابراز اي مستند ، باعتبار ان مجرد معرفة طالب اجراء القيد ان العقار لا يخصه يكفي لتكوين الغش » .

وفي قرار آخر مؤرخ في ٢ تموز سنة ١٩٦٠ رقم ٢٣٢ تقول محكمة الاستئناف ، الغرفة المدنية ، انه يقصد بالغش او الحيلة ، كل عمل او قول كاذب او اية مناورات او اساليب غير مشروعة تكون نتيجتها تسجيل حق عيني على اسم غير مالكه الحقيقي .

اما في قرارها رقم ١٤٧ الصادر بتاريخ ٢٣ ايار سنة ١٩٦٤ فانها تقول انه يقصد بالغش استعمال الوسائل الاحتيالية بقصد الاضرار بالغير .

ثانياً : ان مسؤولية من يسجل عقار غيره باسمه ، كما تنشأ عن الخداع او الغش فانها تنشأ عن مخالفة تعهد ، وبهذه الحالة تكون مسؤولية تعاقدية ، فاذا سجل عقار مدبون باسم دائنه لتأمينه على الدين ، ثم امتنع الدائن عن اعادة تسجيل هذا العقار باسم مديونه وتعذر على المديون استرداد ذلك العقار بسبب انقضاء المهلة المعينة بالمادة ٣١ من القرار ١٨٦ فانه يحق له المطالبة بعطل وضرر يعادل الفرق بين قيمة العقار ومقدار الدين . (قرار محكمة الاستئناف ، الغرفة العقارية ، الصادر بتاريخ ١٧ نيسان سنة ١٩٦٣ المنشور في النشرة القضائية صفحة ١٠٥ من قسم الاجتهادات من السنة الاولى) .

ثالثاً : ان دعوى العطل والضرر الناشئة عن تسجيل العقار بناء على شهادة كاذبة او احدى الوسائل المبينة في المادة ٥٤ من القرار ١٨٦ لاتسمع بعد انقضاء مهلة مرور الزمن الجزائي ، وهي ثلاث سنوات (قرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ ١٢ تموز سنة ١٩٦٤ ، النشرة القضائية صفحة ١١٤ من قسم الاجتهادات من السنة الاولى)

اما اذا بنيت الدعوى على فعل لا تتوفر فيه العناصر الجرمية فانها تخضع لقواعد مرور الزمن في القضايا المدنية . (حكم محكمة بيروت البدائية المؤرخ في ١٨ تموز سنة ١٩٣٤ راجع مجلة المحامي سنة ١٠ صفحة ٢٥ من القسم الثاني) .

المادة ١٨ — « الغيت بموجب المادة التاسعة من القرار رقم ٤٥/ل. ر. المؤرخ « في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

ان حقوق الدولة والبلديات على الاملاك العامة التي ليست مقيدة في السجل العقاري ، ولكنها مذكورة بهذه الصفة في خرائط المساحة الموضوعة وفقا لاحكام المادة ٩ من القرار رقم ١٨٦ الصادر في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ لايمكن الطعن بها ولا اقامة اية دعوى بشأنها بعد انقضاء سنتين من تاريخ ايداع خرائط المساحة في امانة السجل العقاري .

المادة ١٩ — لا يسري مرور الزمن على الحقوق المدونة في السجل العقاري .

المادة ٢٠ — يتم تسجيل العقار بناء على تصريح مالك ذلك العقار .

بيد انه لايكون هذا التصريح ضرورياً عندما يستند طالب التسجيل الى القانون او الى حكم مكتسب قوة القضية المحكمة او الى صك يوجب التسجيل حكما او يتضمن صراحة تصريح المالك ، مع الاحتفاظ بما سيرد في الفقرة الثانية من المادة ٤٩ الآتية .

المادة ٢١ — يجري تسجيل الحقوق العائدة لفاقدي الاهلية بناء على طلب اوليائهم او اوصيائهم او من يقوم مقام هؤلاً او على طلب السلطة المكلفة بموجب القوانين المرعية ادارة املاك فاقدي الاهلية او الاشراف عليها ، والا فبناء على طلب قاضي المذهب للطائفة التي ينتسب اليها فاقد الاهلية او القنصل الذي ينتمي اليه .

المادة ٢٢ — ان تسجيل الحقوق العائدة الى المرأة المتزوجة التي تقضي الاحوال الشخصية التابعة لها تلك المرأة بتحفظات خاصة بها ، يجري بناء على طلب

الشخص الذي يمثلها قانوناً بحسب احكام احوالها الشخصية .

وتسجل حقوق الوقف بناء على طاب متوليه والا فبناء على طلب ادارة الاوقاف .

المادة ٢٣ — « الغيت بموجب المادة العاشرة من القرار رقم ٦٥/ل.ر. المؤرخ في « ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

ان تسجيل الاقسام المخرجة من الاملاك العامة يجري بناء على طلب ادارة املاك الدولة وسنداً الى القرار القاضي بالاخراج .

اما تسجيل الجزء الذي يكون من الاملاك العامة والذي يكتسب عليه شخص ما حقوقاً عينية فيجري بناء على طلب صاحب هذه الحقوق وسندا الى تبلغ الادارة ذات الصلاحية صك منح هذه الحقوق .

اما العقار او القسم منه الذي يدخل في الاملاك العامة عن طريق الشراء او نزع الملكية او بسبب طارىء، فيجري حذفه من دفتر الملكية بناء على طلب الادارة ذات الشأن وسنداً لعقد التفرغ او لقرار الاستملاك او لمحضر الضبط الذي يثبت السبب الطارىء .

المادة ٢٤ — عند تسجيل حق عيني ما يجب ان يذكر ، عدا صاحب الحق ، اسم الشخص المتصرف به تصرفاً حراً واذا كان الحق وقفا فيسجل باسم المستحقين .

المادة ٢٥ — كل من يدعي حقا ما في عقار مقيد في السجل العقاري ، فله ان يطلب تدوين قيد احتياطي لصيانة هذا الحق موقتا .

ويجري الحكم نفسه على من يرد طلبه حتى يستكمل الادلة التأييدية اللازمة .

وفيما خلا الاحوال التي يستند فيها طلب تدوين القيد الاحتياطي الى اتفاق ذوي العلاقة او الى صك، يجب ان يستند طلب تدوين القيد الاحتياطي الى قرار من رئيس محكمة البداية في منطقة محل العقار . وتعين رتبة تسجيل الحق فيما بعد اعتباراً من تاريخ تدوين القيد الاحتياطي .

المادة ٢٦ — عندما يستند طلب تدوين القيد الاحتياطي الى صك يبطل مفعول ذلك القيد بانقضاء مهلة عشرة ايام .

واذا جرى تدوين القيد الاحتياطي استناداً الى اتفاق ذوى العلاقة ، فان مفعوله يبطل بانقضاء المهلة المتفق عليها .

واذا كان طلب تدوين القيد الاحتياطي مبنيا على اجازة من رئيس محكمة البداية ، يبطل مفعول القيد الاحتياطي بانقضاء مهلة شهر اذا لم تقدم دعوى وتدون في السجل العقاري خلال هذه المهلة .

وفي جميع الاحوال يبطل مفعول القيد الاحتياطي اذا لم يتم التسجيل القطعي (١) بظرف الستة الاشهر التي تلي تدوين هذا القيد .

القسم الثالث

في الترقين

المادة ٢٧ — ان القيود او القيود الاحتياطية المدونة في السجل العقاري يمكن ترقينها بناء على كل صك او حكم مكتسب قوة القضية المحكمة ، يثبت تجاه جميع ذوي العلاقة ، في صدد حق مسجل حسب الاصول ، عدم وجود او سقوط الحدث او الحق الذي تعود اليه تلك القيود او تلك القيود الاحتياطية .

---

(١) اى التسجيل القطعي للحق المدعى به والذي من اجله جرى تدوين القيد المؤقت

المادة ٢٨ — « الغيت بموجب المادة الحادية عشرة من القرار رقم ٤٥ / ل . ر .
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

يمكن ايضاً ترقين القيود او القيود الاحتياطية باتفاق خطي بين ذوي العلاقة ، او حكما ، عندما يفترض امين السجل العقاري سقوط حق عيني مسجل . وفي هذه الحال يتوجب عليه ، قبل الترقين ، ان يلجأ الى اجراء تحقيق وان يستصدر قراراً من المحكمة بسقوط الحق بغية ترقينه . (١) .

المادة ٢٩ — كل قيد احتياطي مدون في السجل العقاري ، يجب ترقينه حكما بعد انقضاء المهل المنصوص عنها في المادة ٢٦ من هذا القرار .

---

(١) في حالة وجود حجز احتياطي مدون في السجل العقاري بناء على طلب دائرة الاجراء المستند الى قرار رئيس المحكمة، وذلك اجابة لطلب الدائن، يمكن للدائن والمديون بالاستناد الى هذه المادة ان يطلبا ترقين هذا الحجز بمجرد اتفاقهما خطا على ذلك ، دون ما حاجة الى استصدار قرار برفعه من المحكمة التي قضت بوضعه .

الباب الثاني

في الاصول الشكلية

الفصل الاول

في مسك السجل العقاري

القسم الاول

في المطابقة بين السجل العقاري والخرائط

المادة ٣٠ – يجب ان تكون المطابقة مستمرة وتامة بين السجل العقاري وخريطة المساحة فيما يتعلق بالمناطق الممسوحة ، وبين السجل العقاري والرسوم الفوتوغرافية او التسطيحية في المناطق الاخرى .

المادة ٣١ – « الغيت بموجب المادة ١٢ من القرار رقم ٤٥/ل. ر. المؤرخ في « ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

تحضّر خريطة المساحة وفقاً للصكوك او الوقائع المؤدية الى تحوير في الرسوم وبعد ان يتم قيد هذه الصكوك او الوقائع في الصحيفة العينية للعقار المقصود . بيد انه اذا كان هناك تصحيح للحدود لايتناول قوام الحق ، يمكن تحوير خريطة المساحة بناء على طلب اصولي يوقعه جميع ذوي العلاقة ويقدم الى المكتب العقاري المعاون .

المادة **٣٢** — « الغيت بموجب المادة ١٣ من القرار رقم ٦٥/ل. ر. المؤرخ في
« ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

يجري تحضير او تعديل خريطة المساحة بعد ايداع امين السجل رئيس المكتب العقاري، الدائرة المكلفة حفظ وتحضير خريطة المساحة، الخلاصة الموقتة للخريطة التي يكون قد سبق ووضعها المساح المحلف الملحق بمصلحة المساحة.

القسم الثاني

في مسك السجل العقاري

المادة **٣٣** — كل قيد مدون في السجل العقاري يجب، تحت طائلة البطلان، ان يكون موقعاً بامضاء امين السجل ومؤيد امضاؤه بخاتم الدائرة العقارية.

المادة **٣٤** — للمالك دون سواه الحق بالحصول على صورة صحيحة تامة عن صحيفة العقار.

وتكتب هذه الصورة باسم المالك ويشهد امين السجل رئيس المكتب العقاري على صحتها بتوقيعها بامضائه وبمهرها بخاتم الدائرة العقارية الرسمي. اما سائر ذوي العلاقة فليس لهم حق الا بشهادة قيد حقوقهم.

المادة **٣٥** — « الغيت بموجب المادة الاولى من القرار رقم ٣٦٠/ل. ر. المؤرخ
« في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :

عندما يكون العقار او حق مختلف جارياً في ملك شخصين او عدة اشخاص، يعطى كل من المالكين صورة عن صحيفة العقار العينية او عن الصحيفة التكميلية العائدة للحق المختلف ولا يذكر في هذه الصورة سوى الشروح المتعلقة بحصة المالك الذي توضع باسمه الصورة.

المادة ٣٦ — في كل مرة يدون فيها قيد او قيد احتياطي في الصحيفة يجب تدوينه معا في الصورة .

المادة ٣٧ — اذا لم تبرز هذه الصورة وكان الطلب متعلقاً بحق يقتضي لانشائه اخذ موافقة المالك المسجَل فعلى امين السجل ان يرفض التسجيل . اما في سائر الاحوال الاخرى فان امين السجل يسجل القيد ويبلغه صاحب الحق المدون اسمه في السجل . ولا يمكن طلب اي تسجيل آخر برضى صاحب الحق ما لم تتم المطابقة بين الصحيفة والصورة .

ويشهد امين السجل على الصورة بانها مطابقة للصحيفة ، كلما طلب ذلك منه .

المادة ٣٨ — « الغيت بموجب المادة الرابعة عشرة من القرار رقم ٤٥ ل . ر . المورخ « في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

يتحتم على امين السجل عندما يتقدم اليه طلب من المالك او من اي صاحب حق مسجل ، ان يسلم بيانا عاما او خاصا بالقيود المدونة في السجل العقاري وصورة او خلاصة عن الوثائق التكميلية .

المادة ٣٩ — كل تعديل يتناول وضعية العقار او حالته الشرعية يجب تدوينه في السجل العقاري .

المادة ٤٠ — عندما يتجزأ عقار مسجل بنتيجة قسمة او اي سبب كان ، يُعهد الى مساح محلّف بوضع تخوم لكل من الانصبة ، وتدون حدود كل نصيب في الرسم الفتوغرافي او في خريطة المساحة او في تصميم الكيل ثم ينظم لكل نصيب من انصبة العقار المجزأ صحيفة خاصة به .

بيد انه عند خروج جزء من العقار من حوزة المالك يحق له ان يطلب الاحتفاظ بالصحيفة القديمة للجزء الباقي في حوزته ، فاذا رأى امين السجل رئيس المكتب المعاون بقاء الصحيفة ممكناً ، يدون فيها الشروح اللازمة

المادة ٤١ — اذا كانت عدة عقارات من نوع شرعي واحد متلاصقة ، ولكنها تؤلف كتلة واحدة ، وكانت مسجلة في صحائف مختلفة ، وهي لمالك واحد ، يمكن جمعها وتنظيم صحيفة واحدة بها .

وكذلك اذا كان قسم اوعدة اقسام من عقار او من عدة عقارات متلاصقة وكانت من نوع شرعي واحد وعائدة الى مالك واحد ، يمكن اما ضم الاقسام الى بعضها البعض وتوحيدها بعقار واحد، وتنظيم صحيفة واحدة بها ، واما ضم هذه الاجزاء وتوحيدها مع عقار ملاصق مسجل من قبل . وفي هذه الحالة الاخيرة يجب تعديل الصحيفة والخرائط وفقاً لما يكون قد تم .

المادة ٤٢ — « الغيت بموجب المادة ١٥ من القرار رقم ٤٥/ل. ر. المؤرخ « في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

عندما يكون صاحب الحق العيني المطلوب تسجيله قاصراً او فاقد الاهلية ، يجب ذكر نوع فقدان الاهلية في صحيفة العقار وفقاً للمعلومات الواردة في التصريح او في الصك المبرز .

وعندما تزول حالة القصور او عدم الاهلية، يمكن للقاصر الذي يصبح راشداً ، او لفاقد الاهلية الذي يصبح اهلا، الحصول على تصحيح الصحيفة.

المادة ٤٣ — « الغيت بموجب المادة ١٦ من القرار رقم ٤٥/ل. ر. المؤرخ في « ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

عندما يجب قيد حق عيني في صحيفة العقار باسم امرأة متزوجة ليس

لها بحسب قانون الاحوال الشخصية التابعة له مطلق التصرف بادارة املاكها ، فيذكر ذلك في الصحيفة وفقاً للمعلومات الواردة في التصريح او في الصك المبرز .

وعندما تستعيد المرأة حريتها بادارة املاكها ، يمكنها الحصول على تصحيح الصحيفة .

المادة ٤٤ — عندما يضع امين السجل رئيس المكتب العقاري صحيفة جديدة ، يلغي الصحيفة السابقة بتدوين اشارة الابطال وخاتم المكتب العقاري على كل صفحاتها، ويلغي الصورة بنفس الطريقة ويحفظها في مستودع الاوراق.

الفصل الثاني

في السندات المثبتة للقيود

المادة ٤٥ — ان الاتفاقات الواجب اعلانها بتسجيلها في السجل العقاري يمكن اثباتها اما بتصريح شفوي او خطي لدى رئيس المكتب المعاون في المنطقة الكائن فيها العقار، واما بصك عادي. واذا كان هناك صكوك منشأة في بلاد اجنبية فيجب ان تكون السندات المثبتة لتلك الصكوك رسمية غير انه في هذه الحالة يمكن اثبات عقود التأمين والبيع الوفائي والرهن بصكوك عادية مصدقة من السلطات ذات الصلاحية ووفقاً للقوانين المرعية .

المادة ٤٦ — ان القواعد المعينة لاثبات الوقف والحقوق الناشئة عن تجزئة الوقف وكذلك القواعد المعينة لاثبات حقوق الانتقال بالارث او بالوصية تبقى كما هي واردة في القوانين المرعية .

المادة ٤٧ — « تمت الفقرة الثانية من هذه المادة بموجب المادة ١٧ من القرار رقم « ٤٥/ل. ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ :

محظور على كتّاب العدل وعلى المحاكم الشرعية استلام او تصديق اي صك او اتفاق عقاري ، او وقفية او حجة بتجزئة وقف ، عندما يكون ذلك عائداً الى عقار غير مسجل في السجل العقاري . ولا تستمع اية دعوى كانت بحق عقار غير مسجل قبل تسجيله في السجل العقاري واذا كان العقار مسجلاً فلا تستمع الدعوى مالم تسجل اولاً في السجل العقاري .

وعدا ذلك يتحتم على المأمورين الرسميين ان يطلبوا حكماً تسجيل كل الصكوك والاتفاقات المعقودة بواسطتهم والمتعلقة بحق خاضع للتسجيل .

ويتحتم ايضاً على رئيس دائرة الاجراء ان يطلب حكماً بان تسجل في السجل العقاري للمنطقة العقارية الحقوق المحكوم بها في قرار مطلوب تنفيذه والقرارات الصادرة في الاعتراضات التي يقدمها اصحاب الشأن على عملية ما والحجوز التي يأمر القاضي بالقائها، وان ينقل ايضاً لاسم الزائد الاخير ، الحقوق المباعة بواسطته في المزاد العلني بنتيجة تنفيذ جبري ويعاقب المأمورون الرسميون الذين يهملون انفاذ الاحكام السالفة الذكر بجزاء نقدي من خمس الى عشر ليرات لبنانية سورية عن كل سند رسمي او حكم لم يسجل .

الفصل الثالث

في كيفية تسجيل القيود والقيود الاحتياطية والترقين

المادة ٤٨ — على كل مستدع او معترض يطلب باسمه تدوين قيد او قيد احتياطي في السجل العقاري ان يختار محل اقامة في مركز المكتب

العقاري اذا لم يكن محل اقامته الحقيقي في منطقة المكتب المذكور .

المادة ٤٩ — على كل شخص يطلب تسجيل حق ان يحضر بذاته او ان يرسل وكيلاً عنه الى المكتب المعاون في منطقة العقار.

واذا كان القيد مبنيا على عقد متبادل فان حضور الفريقين لازم .

المادة ٥٠ — يتحتم على من يطلب قيداً بصفته وكيلا عن الغير ان يثبت وكالته بابراز وكالة رسمية مستوفاة للشروط المنصوص عنها في القوانين المرعية (١)

المادة ٥١ — « تمت بالمادة الثانية من القرار رقم ١٥٩/ل. ر. المؤرخ في « ١١ تموز سنة ١٩٣٥ :

يستلم رئيس المكتب المعاون طلب القيد بشكل تصريح شفوي او خطي من المستدعين ويثبته في محضر يتضمن ما يلي :

١ — رقم الصحيفة العينية للعقار المقصود بالقيد

---

(١) في حالة موت الوكيل الدوري ، يتحتم على شاري العقار او المكتسب حقاً عينياً مراجعة المحكمة الصالحة للحصول على حكم يقضي بالتسجيل ، هذا هو الاجتهاد في لبنان .

والرأي في ذلك انه اذا باع شخص من آخر عقاراً في لبنان وسجل عقد البيع لدى الكاتب العدل المقيم في بلد البائع ، واعطى شخص ثالث وكالة دورية المثول امام رئيس المكتب المعاون في منطقة العقار المباع ليطلب التسجيل والاقرار بحصول البيع وتوقيع المحضر ، ثم مات الوكيل فلا بد للشاري من الحصول على حكم يقضي بالتسجيل لأنه ، اذا كان الشاري قد اكتسب حقا عينيا على المبيع ، الا ان الوكالة قد انتهت بموت الوكيل ، والبيع لم يتم قانونا حين اجراء العقد لدى الكاتب العدل . ثم ان دائرة الاجراء لاتملك سلطة تنفيذ العقد ما لم يقترن بمعاملة التصديق عليه ويكتسب الصفة التنفيذية من قبل المحكمة . ومن جهة اخرى لايحق للدوائر العقارية نقل الملك المباع من البائع لاسم الشاري اذ لايجوز لأحد ان يتولى طرفي العقد وان يكون بائعاً ومشترياً في آن واحد . (عن قلم القضايا لدى وزارة العدل اللبنانية) .

٢ ـ هوية المالك وهوية الشخص الذي يجري القيد لمصلحته
٣ ـ نوع الحق المطلوب قيده
٤ ـ اذا اقتضى الامر ، كيفية اكتساب الحق ومقدار ثمنه
٥ ـ اذا اقتضى الامر ، الشروط الخاصة (مقدار الدين . معدل الفائدة . العمولة . نوع العملة المشروط الدفع بها . كيفية التسديد قبل الاستحقاق) وسائر احوال قصر حق التصرف او الشروح المطلوب قيدها مع الحق الاساسي .

ان طلب قيد الحقوق العينية العقارية الواقعة في المناطق العقارية الداخلة في اختصاص مكتب معاون واحد ، على اسم شخص معين ، ويُدون ، وفقاً للاحكام السابقة ، في محضر واحد .

ويقدم الطالب الاتفاقات والصكوك او حجج الوراثة او الشهادات الصادرة عن مكتب الاحوال الشخصية ، الى رئيس المكتب المعاون الذي يدون خلاصتها في المحضر .

المادة ٥٢ — « الغيت بموجب المادة ٢ من القرار ٣٦٠/ل. ر. المؤرخ « في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :

يُنظم محضر العقد في نسختين ويوقعه طالب القيد، واذا كان القيد متعلقاً بعقد متبادل فيوقعه الطرفان ويُضم اليه سند التمليك ، وعند الاقتضاء ، نسخة اصلية او صورة حرفية عن كل صك او حجز او اعلام مجاز او اجباري ابرازه بحسب الاحكام القانونية النافذة .

ويجب ان يتضمن المحضر تصريح المالك والا فالصك الذي يغني عنه .

واذا كان طلب القيد مبنيا على عقد متبادل فلا بد من ان يذكر في الطلب صراحة قبول الفريقين المتعاقدين .

اما الاعلامات الاجرائية المستند اليها في الطلب فيجب ان تبلغ رئيس

المكتب المعاون بواسطة دائرة الاجراء .

المادة **٥٣** – على رئيس المكتب المعاون ان يتحقق على مسؤوليته من هوية المتعاقدين واهليتهم ، ضمن الشروط المنصوص عنها بالمواد ٤٢ و ٤٣ و ٤٤ و ٤٥ و ٤٦ و ٤٧ من قانون كتّاب العدل المؤرخ في ١٥ تشرين الاول سنة ١٣٢٩ ويجب ان يذكر هذا التحقق في المحضر الذي يوقعه رئيس المكتب المعاون مع الشهود .

المادة **٥٤** – اذا كان الطرفان يجهلان او لا يستطيعان التوقيع ، فانهما يعترفان بصحة مضمون المحضر امام رئيس المكتب المعاون وبحضور شاهدين من الذكور يحسنان التوقيع وحائزين على اهلية التعاقد ثم يصدق رئيس المكتب المعاون الاعتراف بصحة مضمون المحضر ويوقعه بامضائه مع الشهود .

واذا كانت اسماء الطرفين واحوالهما الشخصية او محل اقامتهما مجهولة من رئيس المكتب المعاون الذي يجري امامه الاعتراف بصحة مضمون الوثيقة ، فيجب ان يستثبتها بواسطة شاهدين معروفين لديه وحائزين الشروط الآنفة الذكر . وفي جميع الاحوال يجب على رئيس المكتب المعاون ان يشهد في ذيل التصريح ان الشاهدين معروفان منه شخصياً .

المادة **٥٥** – بالرغم من احكام المادة ٤٩ السابقة يستطيع الطرفان ان يطلبا القيد في السجل العقاري دون ان يحضرا بالذات او بشخص وكيلهما امام المكتب العقاري المعاون ، وذلك باتباعهما القواعد التالية :

المادة **٥٦** – يقتضي تنظيم طلب القيد بشكل استدعاء موجه الى رئيس

المكتب المعاون في منطقة محل العقار ، على ان يتضمن هذا الاستدعاء :

١ ـ رقم الصحيفة العينية للعقار المقصود بالقيد

٢ ـ هوية المالك وهوية الشخص الذي سيجري القيد لمصلحته

٣ ـ نوع الحق المطلوب قيده

٤ ـ كيفية اكتساب الحق ومقدار ثمنه

٥ ـ اذا اقتضى الامر ،الشروط الخاصة (مقدار الدين.معدل الفائدة.العمولة. نوع العملة المشروط الدفع بها . كيفية التسديد قبل الاستحقاق) وشروط الالغاء واحوال قصر حق التصرف والبيانات او الشروح التي يُطلب تدوينها مع الحق الاساسي .

وعلاوة على كل ذلك يذكر هوية الشخص المستفيد من القيد .

المادة ٥٧ — « الغيت بموجب المادة ٣ من القرار رقم ٣٦٠/ل . ر المؤرخ في « ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :

يقدم الطلب في نسختين ويكون خاضعا لرسوم الطوابع ويوقعه طالب التسجيل ويجب التصديق رسمياً على التوقيع ، ويضم اليه ، عند الاقتضاء الاصل او صورة حرفية عن الصكوك او الحجج او الاعلامات المستند اليها في الطلب، واذا كان الطلب مبنيا على اتفاق فيجب ان يكون موقعا من الفريقين المتعاقدين ، وان يضم اليه سند التمليك. اما الاعلامات الاجرائية المستند اليها في الطلب فيجب ان تبلغ بواسطة دائرة الاجراء.

المادة ٥٨ — يتحقق رئيس المكتب المعاون على مسؤليته من هوية الطرفين واهليتهم للتعاقد .

المادة ٥٩ — اذا كان الطرفان يجهلان التوقيع ،فيجب ان يُعترف بصحة مضمون

الوثيقة لدى احدى السلطات الآتية :

١ – كتّاب العدل

٢ – رؤساء المحاكم او حكام الصلح

٣ – القناصل فيما يتعلق بالاجانب

ويجري الاعتراف بصحة مضمون الوثيقة بحضور شاهدين من الذكور حائزين على الاهلية وفقاً للاحكام القانونية .

وتصدق السلطات الآنفة الذكر انه جرى الاعتراف بصحة مضمون الوثيقة ، وتوقعه مع الشهود . واذا كانت اسماء الطرفين واحوالهم الشخصية ومحل اقامتهم مجهولة و كذلك اذا كان الشهود غير معروفين شخصياً من القاضي او من المأمور الرسمي او من السلطة التي تتولى التصديق او التي يُعترف امامها بصحة مضمون الوثيقة ، فيجب ان يعرف عنهم شاهدان معروفان منه شخصياً وحائزان على نفس الصفات المنصوص عنها آنفاً .

المادة ٦٠ – تعتبر هوية الطرفين في حكم المحقق ايضا عندما يكون الصك محرراً في البلاد الاجنبية ، اذا كانت الامضاآت الموقعة بذيل الوثائق المبرزة مصدقة رسميا ومحرراً عليها الشروح وعبارات التصديق المنصوص عنها ، في القوانين المرعية ، وذلك تحت طائلة البطلان.

المادة ٦١ – يجب ان تكون الطلبات المودعة المكتب المعاون من قبل سلطة عمومية ، موقعة وممهورة بخاتم او بطابع تلك السلطة . وتعتبر سلطة عمومية ، بالمعنى المقصود في القرار الحاضر ، دوائر الحكومة والالوية او المحافظات والبلديات والمؤسسات العمومية .

المادة **٦٢** — اذا لم تنجز احدى المعاملات المذكورة في المواد ٤٨ و ٤٩ و ٥٠ و ٥١ و ٥٢ و ٥٣ وفي المواد ٥٦ و ٥٧ و ٥٩ و ٦٠ و ٦١ من القرار الحالي ، فيمكن لرئيس المكتب المعاون ان يكلف الطرفين ايضاح صفتهما واهليتهما للتعاقد وهويتهما لدى امين السجل رئيس المكتب العقاري وفقاً للشروط المعينة في احكام هذا القرار .

ومع ذلك فان المحضر والوثائق المبرزة تودع امين السجل رئيس المكتب العقاري . واذ ذاك ، يشير رئيس المكتب المعاون في المحضر الى نوع المعلومات الاضافية المطلوبة من المستدعي .

المادة **٦٣** — على رئيس المكتب المعاون ان يمسك سجلا يومياً يدون فيه ، تحت رقم متسلسل ، وتباعاً ، المعاملات المصرح بها لديه والوثائق المودعة اليه . ويحرر على المحضر تاريخ ورقم التدوين في السجل اليومي ويسلم المستدعي وصلا يشير الى رقم السجل اليومي المدون فيه كل طلب. ويقوم باجراء المعاملات بحسب تاريخ قيدها في السجل اليومي . وتعين رتبة الاولية بالنظر الى تاريخ القيد في ذلك السجل .

المادة **٦٤** — « الغيت بموجب المادة ٤ من القرار ٣٦٠/ ل . ر . المؤرخ في ١٣ « كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :

يُمسك السجل اليومي نسخة واحدة وعند الفراغ منه يجري ختمه من قبل رئيس المكتب العقاري المعاون وايداعه خلال اربع وعشرين ساعة امين سجل المنطقة لحفظه في مستودع محفوظات الامانة العقارية .

المادة **٦٥** — اذا كانت الطلبات العائدة الى نفس العقار قد تقدمت في النهار ذاته ، فان رتبة الاولية بين الحقوق المترتبة على ذلك العقار تعين باعتبار ساعة ايداع الطلب. اما اذا وردت الطلبات بشأن نفس العقار في آن

واحد فيشار الى ذلك في السجل اليومي وتسجل الحقوق متزاحمة .

المادة ٦٦ — عندما تتم المعاملات التمهيدية يعمد رئيس المكتب المعاون الى تصفية الرسوم المتوجبة وينظم بها ارسالية في ثلاث نسخ يُصدق على صحتها بامضائه ويذيلها بطابع المكتب الرسمي .

المادة ٦٧ — يعمد ايضاً رئيس المكتب المعاون الى تصفية مقدار المقاطعة المؤجل العائد للاوقاف فينظم به ارسالية خصوصية بثلاث نسخ على الوجه المبين آنفاً .

المادة ٦٨ — « قمت بموجب المادة ١٨ من القرار رقم ٤٥ / ل . ر . المؤرخ « في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢

تسلم نسخة عن كل من الارساليات الآنفة الذكر او ترسل ضمن ظرف مختوم الى المستدعي الذي يترتب عليه اثبات تأدية المبالغ المصفاة وذلك بابراز الايصالات المقطوعة من قبل امين صندوق الخزينة او امين صندوق دائرة الاوقاف .

وفي خلال الثلاثة الايام — مضافاً اليها مدات المسافة — التي تلي تاريخ تسليم الارساليات، اذا لم يبرز المستدعي الايصالات المذكورة في المهلة المعينة له ، يخسر حق الاولية المعطى له بموجب قيد الطلب في السجل اليومي ، ويأخذ طلبه رتبة جديدة بتاريخ تسليمه الى رئيس المكتب المعاون الايصال المحكى عنه اعلاه . وفي هذه الحالة يعمد رئيس المكتب المعاون الى تدوين الشروح اللازمة في السجل اليومي .

المادة ٦٩ — في خلال الاربع والعشرين ساعة التي تلي ابراز الايصالات المنوه عنها

في المادة السابقة يرسل رئيس المكتب المعاون نسخة عن المحضر مع الوثائق المبرزة والايصالات المشعرة تأدية الرسوم المتوجبة او ايصالات عائدات الاوقاف الى امين السجل رئيس المكتب العقاري الذي يعطي وصل باستلامها .

المادة ٧٠ — « الغيت بموجب المادة الخامسة من القرار رقم ٣٦٠ / ل . ر . المؤرخ « في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :

تحفظ في مستودع اوراق المكتب المعاون نسخة عن كل ارسالية من ارساليات الرسوم المتوجبة او عائدات الاوقاف والوصل المعطى من امين السجل

المادة ٧١ — على رئيس المكتب المعاون ان يثبت في السجل اليومي ارسال المحضر والوثائق المبرزة معه الى المكتب العقاري وذلك في نفس اليوم الذي يرسلها فيه .

المادة ٧٢ — على امين السجل رئيس المكتب العقاري ان يتحقق على مسؤوليته من انجاز المعاملات المنصوص عنها في هذا القرار ومن صحة الوثائق المبرزة تأييداً للطلب سواءاً من حيث شكلها او من حيث مضمونها .

المادة ٧٣ — على امين السجل رئيس المكتب العقاري ان يستثبت من ان المعاملة الواقع بشأنها الطلب ليست مباينة لقيود السجل العقاري ولا مخالفة لاحكام هذا القرار وان الوثائق المبرزة تجيز التسجيل .

المادة ٧٤ — اذا وجد مانع يحول دون التسجيل المطلوب ، فيمكن لأمين السجل رئيس المكتب العقاري ان يمنح المستدعي مهلة مناسبة تمكنه من ازالة المانع والا يُرد الطلب . وفي الحالة الاولى يُرد الطلب بعد انقضاء المهلة المعينة ، اذا لم يتمكن المستدعي ، في خلالها ، من اثبات زوال المانع .

المادة ٧٥ — اذا تقدم طلب آخر ، قبل فوات المهلة المعينة للمستدعي ، فعلى امين السجل رئيس المكتب العقاري ان يدون حكماً قيداً احتياطياً لمصلحة المستدعي الاول. واذا رُد طلبه فيما بعد فيرقن القيد الاحتياطي حكماً.

المادة ٧٦ — اذا وردت عدة طلبات معا وكان تنفيذ بعضها يمنع تنفيذ البعض الآخر فعلى امين السجل رئيس المكتب العقاري ان يُعلم المستدعين عن ذلك وان يحدد لهم مهلة لازالة المانع ، فاذا لم يتم ازالته ضمن المهلة المعينة ، ترد الطلبات كلها .

المادة ٧٧ — ان احكام المواد ٤٨ الى ٦١ العائدة للتسجيل مرعية في الترقين ، بيد انه يجب ان تذكر المعلومات الاتية في المحضر الذي ينظمه رئيس المكتب المعاون :

١ — رقم الصحيفة العينية للعقار الذي يتناوله الترقين
٢ — تعيين القيد ، او الشرح او القيد الاحتياطي المقصود بالترقين
٣ — بيان سبب الترقين ونوع الصك او الوثيقة التي تثبت هذا السبب

المادة ٧٨ — على امين السجل رئيس المكتب العقاري ان يتحقق على مسؤوليته من ان الاوراق المبرزة تجيز الترقين ، وان لا قيود السجل العقاري ولا احكام القانون تحول دونه .

المادة ٧٩ — يُحرر الترقين في صحيفة العقار ويؤرخ ، ويوقع من امين السجل رئيس المكتب العقاري ويجب ان يؤيد امضاء رئيس المكتب العقاري ، تحت طائلة البطلان ، بخاتم الدائرة العقارية الرسمي . ويجب ان تُذكر في الصحيفة المشار اليها الاسباب المبررة للترقين .

الفصل الرابع

في احكام خاصة تتعلق بالتسجيل والترقين

المادة ٨٠ — « تممت باحكام المادة ١٩ من القرار رقم ٤٥/ل. ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ »

في كل الحالات التي يرد بها امين السجل رئيس المكتب العقاري طلب تسجيل او ترقين فان قرار الرد قابل للاستئناف الى محكمة محل العقار .

وتنظر المحكمة بغرفة المذاكرة في الوثائق المبرزة ، اذا كانت الاسباب التي رد امين السجل من اجلها طلب القيد تستند الى الاحكام القانونية والنظامية المرعية الاجراء ، فتصدق قرار الرد اذا كان مستندا الى سبب قانوني ، والا فتأمر امين السجل بالتسجيل على ان يعطى رتبته بحسب مركز قيد الطلب في السجل اليومي . وقرار المحكمة نهائي .

وعندما يستأنف قرار الرد الى المحكمة ، يجب على امين السجل ان يدون في الصحيفة العينية قيداً احتياطياً للحق المطلوب تسجيله .

المادة ٨١ — « الغيت المادة ٦ من القرار رقم ٣٦٠/ل . ر. المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :

كل اعتراض على اجراء معاملة عقارية يجب ان يأتي عن طريق القضاء بشكل حجز احتياطي وهذا الحجز يبلغ بواسطة دائرة الاجراء الى امين السجل رئيس المكتب العقاري الذي يسجله في صحيفة العقار .

واعتباراً من هذا التبليغ ، لا يمكن اجراء اي قيد جديد على العقار .

ويرقن امين السجل الاعتراض حكماً اذا لم تقم دعوى وتُسجّل في صحيفة العقار في مهلة ثمانية ايام .

المادة ٨٢ — « الغيت بموجب المادة ٧ من القرار رقم ٣٦٠/ل. ر. المؤرخ « في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية:

كل حجز تنفيذي وكل حكم مطلوب تنفيذه يجب ان يبلغ من قبل دائرة الاجراء الى امين السجل رئيس المكتب العقاري بواسطة رئيس المكتب المعاون.

واعتباراً من التبليغ لا يمكن اجراء اي قيد جديد على العقار حتى رفع الحجز او في اثناء معاملة التنفيذ.

وتسجل الدعاوى العينية العقارية في السجل العقاري بعد تبليغ المكتب المعاون استدعاء الدعوى مؤشراً عليه حسب الاصول من رئيس قلم المحكمة المرفوعة اليها الدعوى.

ويجري التبليغ بهمة الفريق صاحب الشأن.

ويجري ذلك ايضاً، اعتباراً من تبليغ القرار القاضي ببيع عقار في المزاد العلني، وفقاً للمادة ١٦٣ من القرار رقم ٣٣٣٩ المؤرخ في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠.

المادة ٨٣ — عندما يُطلب قيد حق محدث بين احياء، وذلك بعد وفاة المتصرف به، يمكن قيده اما بابراز وثيقة تلزم التسجيل حكما، واما بابراز طلب موقع بامضاء المتصرف بالحق، شرطاً ان يكون الامضاء الموقّع على الطلب من قبل المتصرف بالحق مصدقاً تصديقاً قانونياً.

المادة ٨٤ — اذا كان القيد المطلوب يتعلق بتأمين او ببيع وفائي او برهن فيمكن اجراؤه بمجرد ابراز طلب او تصريح موقع بامضاء مكتسب الحق بموجب سند عادي، شرطاً ان يكون الامضاء الموقع من قبل المتصرفين بالحق في ذيل ذلك السند، مصدقاً وفقاً لما جاء في المواد ٥٧ و ٥٨ و٥٩ من هذا القرار.

المادة ٨٥ — « الغيت الفقرة الثانية بموجب المادة ٢١ من القرار رقم ٤٥/ل. ر.
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢، وابدلت منها الاحكام الجديدة
« الواردة فيما يلي في الفقرة الثانية المحورة بالقرار رقم ٩٠/ل. ر.
« المؤرخ في ٢٣ نيسان سنة ١٩٦١ ، والفقرة الثالثة :

لا يمكن تسجيل الحقوق العينية العقارية الناتجة عن ارث على اسماء الورثة الا اذا ابرز المستدعون ، تأييداً لطلبهم ، علاوة عن الحجة بوفاة مورثهم ، وبصدد ارث بدون وصية ، شهادةً تثبت هويتهم وحقهم في الميراث .

ان حقوق الارث العائدة للورثة الشرعيين او غير الشرعيين تثبت بابراز حجة وراثة فيما يتعلق بعقارات من النوع الشرعي الملك او بقرار من حاكم الصلح فيما يتعلق بعقارات من النوع الشرعي الاميري .

واذا كان المورث من جنسية اجنبية فتثبت حقوق الارث ـ مع الاحتفاظ باحكام المادة ٢٣١ من القرر رقم ٣٣٣٩ الصادر في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ من المفوض السامي ـ بشهادة من القنصل صاحب الشأن ، مهما كان نوع العقارات الشرعي .

واذا كان الارث معيّنا بوصية ، فعلى المستدعي ان يبرز صك الوصية او القرار الصادر من السلطة القضائية الصالحة لاجازة اقرار اليد ،

الفصل الخامس

في مراجعة السجلات والوثائق العقارية

المادة ٨٦ — يحق لكل شخص ان يحصل على المعلومات المدرجة في السجل العقاري لقاء تأدية الحرج النظامي عن الكشف والاستنساخ .

المادة ٨٧ — « عدلت الفقرة الاولى بموجب المادة ٢٢ من القرار رقم ٤٥/ل. ر.
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ » كما يلي :

كل شخص يُثبت ان له مصلحة ، يمكنه ان يتقدم من امين السجل رئيس المكتب العقاري بطلب الحصول على احدى الوثائق التالية ، حسبما يقتضيه الحال :

ـ شهادة تثبت مطابقة صحيفة ما عقارية لصورة تلك الصحيفة المعتبرة سند التمليك .

ـ صورة عن صحيفة ما وعن القيود المدرجة فيها ، او عن القيود التي يشير اليها فقط ذوو العلاقة باستدعائهم .

ـ شهادة بعدم وجود قيد .

ـ صورة اصلية معتبرة لدى المحاكم عن كل صك او اية وثيقة اخرى محفوظة في ملف عقار مسجل .

ـ نسخة او خلاصة خريطة عقارات مقيدة في السجل العقاري ، ومحفوظة في المستودع العقاري .

المادة ٨٨ ــ اذا كان ذوو العلاقة لا يحسنون التوقيع فان طلبات الحصول على مختلف هذه الوثائق ينظمها امين السجل ويوقعها باذنهم .

المادة ٨٩ ــ « تممت بموجب المادة ٢٣ من القرار رقم ٤٥/ل. ر. المؤرخ
« في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢

يمكن لامين السجل ، بناء على طلب قانوني ، ان يدلي ، على سبيل المعلومات البسيطة ، بكل افادة تتعلق بالعقارات وبالحقوق العائدة لها .

ويمكنه ايضاً ان يعطي اي شخص كان بيانا عاما او خاصا بالشروح المدونة في صحيفة العقار العينية ، او شهادةً بعدم وجود قيد ، او نسخة

عن خريطـة المساحة ، او كشفا بالعقارات التي يملكها احدهم في المناطق المعينة في الطلب .

ان المسّاحين المحلفين المقيدين بخدمة مصلحة المساحة والمكلفين حفظ الخريطـة ، هم الذين يعنون ، دون سواهم ، بتنظيم الصور عن خرائـط المساحة .

المادة ٩٠ — « تممت بموجب المادة ٨ من القرار رقم ٣٦٠/ل . ر . المؤرخ
« في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ :

يمكن ايضاً اطلاع العموم على الصحيفة العقارية التي يطلبها خطاً ذوو العلاقة ، وذلك لقاء دفع خرج الكشف، على ان يتم حتماً الاطلاع عليها بحضور امين السجل رئيس المكتب العقاري او احد موظفيه، وألاّ يتاح لهم استنساخ الصحيفة او اخذ خلاصة عنها .

وتسري ايضاً الاحكام الآنفة الذكر على خرائط المساحة التي يجب اطلاع ذوي العلاقة عليها بحضور احد موظفي المساحة .

المادة ٩١ — « الغيت بموجب المادة ٢٦ من القرار رقم ٤٥/ل . ر . المؤرخ في
« ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها احكام جديدة تعدلت الفقرة
« الثانية منها مجددا بموجب المادة ٣ من القرار رقم ١٥٩/ل . ر .
« المؤرخ في ١١ تموز سنة ١٩٣٥ ، فاصبح نصها كما يلي :

كل مراجعة لدفتر الملكية او لخريطة المســاحة ، يجب ان يتم في مركز المكتب المعاون او المكتب العقـاري دون نقل هذه الوثائق . وتعفى من الرسوم المعلومات التي تطلبهـا الادارات العـامة في سبيل منفعة عامة .

ولا يجوز البتة للمحاكم، في حال من الاحوال ، ان تطلب او ان تأمر بان يُؤتى الى المحكمة بدفتر الملكية او بخرائط المساحة اوبالسجل اليومي،

اما الوثائق الثبوتية التي بني عليها التسجيل فلا يجوز الاتيان بها الى المحكمة الا في حالة وجود دعوى تزوير يتعلق بالتسجيل . بيد انه يمكن للمحكمة الحصول على الوثائق المذكورة في المادة ٨٧ من القرار رقم ١٨٨ الآنفة الذكر، بناء على طلب يقدم الى امين السجل .

ويرسل امين السجل هذه الوثائق مرفقة بجدول حاو على مقدار الرسوم النظامية وخرج الاستنساخ الى المحكمة التي تكون قد طلبتها ، ليصير وضع هذا المقدار مع رسوم المحاكمة على عاتق الجهة الخاسرة .

الفصل السادس

في اعطاء صور عن قيود وشهادات عن قيود موقتة

المادة **٩٢** — اذا فقدت او تلفت صورة صحيفة عينية او شهادة قيد ، فعلى صاحبها ان يحضر بنفسه لدى امين السجل رئيس المكتب العقاري، مصحوبا بالاشخاص الاخرين الذين يمكن ان يكون لهم علم بظروف فقدان او تلف الصورة الاصلية، وان يدلي امامه بتصريح بشكل محضر ضبط يسرد به كل المعلومات المؤيدة لهويته والمتعلقة بالتكاليف والتأمينات المترتبة على العقار ، ويُختم المحضر بتوقيع الحاضرين وتوقيع امين السجل رئيس المكتب العقاري .

ويُنشر هذا المحضر في جريدة الحكومة الرسمية وفي ثلاث جرائد اخرى من الجرائد المحلية .

فاذا انقضت مدة خمسة عشر يوماً ، ولم يظهر خلالها اعتراض ، يمكن لأمين السجل، اذا توسم الصحة في التصريح، ان يسلم المستدعي نسخة ثانية عن الصحيفة او شهادة قيد موقت تكون صورة طبق الاصل عن السند العقاري ، تُذكر فيها الظروف التي اعطيت فيها .

المادة **٩٣** — « الغيت بموجب المادة ٩ من القرار رقم ٣٦٠/ل. ر. المؤرخ في
« ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :

يشار في دفتر الملكية الى النسخ الثانية عن صور الصحائف العينية المنظمة وفقا لاحكام المادة السابقة والمسلمة الى اصحابها، مع بيان الاسباب التي دعت الى تنظيمها .

ويكون للنسخ الثانية المنظمة على هذا النمط الصورة الاصلية وتستعمل لنفس الغاية .

المادة **٩٤** — اذا وقع اعتراض على اعطاء النسخة او اذا رأى امين السجل عدم اجابة الطلب المقدم اليه، يمكن للمستدعي ان يراجع المحكمة البدائية التي تفصل في طلبه وفقاً لاحكام قانون اصول المحاكمات المدنية .

الفصل السابع

في مسؤولية امين السجل ورئيس المكتب المعاون

المادة **٩٥** — ان امين السجل مسؤول شخصياً عن الاضرار الناتجة عما يلي :

١ — عن اهمال تدوين قيد، او قيد احتياطي او ترقين في السجل، اذا طلب من دوائره اجراؤه بصورة قانونية .

٢ — عن اهمال الاشارة الى قيد او جملة قيود، او قيود احتياطية او ترقينات مدونة بالسجل العقاري، في الشهادات او الخلاصات المأخوذة عن السجل العقاري، والتي يعطيها موقعة بامضائه .

٣ — عن عدم قانونية او عن بطلان القيود، والقيود الاحتياطية او الترقينات المدونة في السجل العقاري .

اما رئيس المكتب المعاون فانه مسؤول شخصياً عن الاضرار الناتجة عما يلي :

١ ـ عن كل خطأ او اهمال في قيود السجل اليومي

٢ ـ عن كل اهمال او عدم قانونية في التصريحات والمحاضر التي يتلقاها وينظمها

٣ ـ عن كل خطأ في تصفية الخرج والرسوم المتوجبة ، وعائدات الاوقاف

٤ ـ عن كل تأخير يسببه في ايداع المحاضر والوثائق المبرزة .

هذا مع الاحتفاظ بالاحكام المعينة في القوانين المرعية الاجراء، بشأن مسؤولية الموظفين العموميين. وفي جميع الاحوال السابقة الذكر، تكون الحكومة مسؤولة مدنيا عند عجز موظفيها عن الدفع .

المادة ٩٦ ـ لايجوز لرئيس المكتب المعاون، فيماعدا الاحوال المنصوص عنها صراحة بالقانون، ان يرفض القيام بواجبات وظيفته، عندما يطلب منه اجراؤها، او ان يؤخر انجاز المعاملات المطلوبة ، او ايداع امين السجل رئيس المكتب العقاري الطلبات التي يستلمها .

ولأمين السجل رئيس المكتب العقاري وحده الحق برفض التسجيل . واذا رفض هذا الموظف التسجيل فعليه ان يعيد الى المكتب المعاون الاوراق المودعة اليه ، ويرفقها بافادة خطية يعلل فيها اسباب الرفض .

الباب الثالث

في احكام جزائية واجرائية

الفصل الاول

في العقوبـات

المادة **٩٧** — يعاقب بمادة التزوير ، بالعقوبات المنصوص عليها في قانون الجزاء كل من يرتكب عملاً من الاعمال الآتية :

١ - كل من اقـدم عمداً ولأجل تأمين منفعة غير مشروعة لشخص آخر ، على تزوير او تقليـد او تحريف سندات التمليـك ، او الصور ، او البيانات او الشهادات المعطاة من امين سجل الملكية العقـارية وفقاً لاحكام هذا القرار او من استعمل الوثائق المزورة او المقلدة او المحرفة .

٢ - كل من ارتكب تزويراً في الاوراق المقدمة لأجل التسجيل او لأجل ترقين قيد، سواء اكان ذلك بتقليد او بتحريف خطوط او امضاآت. ام باستبدال اشخاص او بتزوير اتفاقات، او احكام او ابراآت، ام بادخالها، بعد حين في هذه الاوراق ، ام باضافة او بتحريف شروط او تصريحـات او وقائع كانت هـذه الوثائق قد اعدت لقبولهـا او لاثباتها.

الفصل الثاني

في احكام اجرائية

المادة ٩٨ — « تمت بموجب المادة ٢٥ من القرار رقم ٤٥/ل. ر. المؤرخ « في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢

تحسب كل المهل المنصوص عنها في هذا القرار وفقاً للقواعد المعينة في قانون اصول المحاكمات المدنية .

وفي جميع الاحوال التي استعملت فيها لفظة « مال غير منقول » في نص احكام القرار رقم ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ ، ولم تعين هذه الاحكام بالقرار الحاضر ، تبدل هذه اللفظة ، بحسب مقتضى الحال ، بالالفاظ التالية : « عقارات » او « اموال غير منقولة » او « حقوق » .

المادة ٩٩ — ان تعرفة الخرج المترتب تبقى موقتا كما هي معينة بالاحكام التشريعية النافذة حالا .

المادة ١٠٠ — تحدد كل التفصيلات الاجرائية العائدة لهذا القرار بموجب قرار لاحق.

المادة ١٠١ — « الغيت الفقرة الثانية من هذه المادة واستعيض عنها بنص جديد « وارد فيما يلي وذلك بموجب المادة ٢٦ من القرار رقم ٤٥/ل. ر. « المؤرخ في ٢٠ نيسان ١٩٣٢ :

يطبق هذا القرار في جميع الاماكن التي تكون قد جرت فيها اعمال التحديد والتحرير وفقاً لاحكام القرار المختص بتحديد الاموال غير

المنقولة وتحريرها .

وابتداءً من التاريخ الذي يصبح فيه هذا القرار نافذاً يبطل مفعول القوانين والارادات السنية والانظمة والقرارات العامة او المحلية ، والقرار رقم ١٧٦٩ المؤرخ في ٢٠ كانون الثاني سنة ١٩٢٨ ، وكذلك جميع الاحكام المتعلقة باصول المعاملات المنصوص عنها في تلك القوانين والارادات والانظمة والقرارات ، وذلك في المسائل التي تناولها هذا القرار .

المادة **١٠٢** ـ ان امين السر العام مكلف تنفيذ هذا القرار .

بيروت في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦

المفوض السامي

الامضاء : ده جوفنيل

النص الكامل المعدل

للقرار رقم ١٨٩

المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦

بشأن التفصيلات الاجرائية لاحكام القرار رقم ١٨٨ المختص بانشاء السجل العقاري

تنبيه : لقد ضم الى نص هذا القرار كل التعديلات الطارئة عليه ، بالقرارات والنصوص القانونية الآتي ذكرها النافذة في دولتي سوريا ولبنان

القرار رقم ٤٦ / ل. ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢
القرار رقم ٣٦١/ ل. ر. المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩
القرار رقم ١٧٧/ ل. ر. المؤرخ في ٢٦ حزيران سنة ١٩٤٠

وقد اشير تباعاً في حواشي الصفحات الى التعديلات التي طرأت على بعض المواد، بموجب نصوص قانونية صادرة عن حكومة لبنان مذكورة فيما يلي . وغني عن البيان ان هذه التعديلات لاتسري الا على لبنان :

المرسوم الاشتراعي رقم ٨٥ / ل. ا المؤرخ في ١٢ شباط سنة ١٩٤١
المرسوم الاشتراعي رقم ٩٢ / ل. ا المؤرخ في ١٢ اذار سنة ١٩٤١
المرسوم الاشتراعي رقم ٣٦٩/ ن. ا المؤرخ في ٢٩ ت ١ سنة ١٩٤٣
قانون ٢٢ اذار سنة ١٩٤٤

اما في سوريا فقد عدلت المادة ٦٣ فقط بالمرسوم التشريعي رقم ١٤٠ المؤرخ في ٢٦ تموز سنة ١٩٤٣ ، واحكامه نافذة في سوريا وقد اشير الى هذه التعديلات في متن النص .

ان المفوض السامي للجمهورية الفرنساوية لدى الدول الواقعة تحت الانتداب
بناء على المادة الاولى من صك الانتداب
وبناء على مرسومي ٢٣ تشرين الثاني سنة ١٩٢٠ و١٠ تشرين الثاني سنة ١٩٢٥
وبناء على القرار رقم ١٨٦ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ بشأن تحرير وتحديد الاملاك العقارية .
وبناء على القرار رقم ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ بشأن انشاء السجل العقاري .
وحيث انه من اللازم سن انظمة للتفاصيل الاجرائية المختصة بنظام العلنية المعمول به بموجب النصوص المنوه عنها اعلاه .
وبناء على اقتراح امين السر العام

قــرر ما يــأتي :

البـــاب الاول

في اصول السجل العقاري الشكلية

الفصـل الاول

في دفتر الملكية

« ان احكام الفصل الاول هذا كانت قد الغيت بموجب المادة الاولى
« من القرار رقم ٦٦/ل . ر . المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢
« واستبدلت منها احكاماً جديدة فالغيت هذه الاحكام مجدداً بموجب
« المادة الاولى من القرار رقم ٣٦١/ل . ر . المؤرخ في ١٣ كانون
« الاول سنة ١٩٣٩ واستبدلت منها اخيراً الاحكام التالية :

المادة الاولى — يستوعب دفتر الملكية في كل منطقة عقارية ، بجل

الصحائف العينية لعقارات المنطقة . ويكون دفتر الملكية بشكل سجل تربط فيه الصحائف العينية ربطاً ثابتاً او بطريقة التجليد المتحرك .

ويتألف دفتر الملكية في كل منطقة عقارية من سجل واحد او من عدة سجلات .

المادة ٢ — تصنع السجلات المجلدة تجليداً ثابتاً ومثلها السجلات المجلدة تجليداً متحركاً من النموزج الذي تعينه الادارة ، ويكون للسجلات المتحركة جهاز يضمن صيانتها .

واذا ابطلت صحيفة عينية مدرجة في سجل صحائف متحركة ، سواء اكان ابطالها ناشئاً عن حذف عقار صار ادخاله في الاملاك العامة او عن ضم عقارات بعضها الى بعض ، او عن احداث حقوق مختلفة على طوابق او اقسام طوابق بناء ما او عن ادغام هذه الحقوق او عن ضمها ، او عن تنظيم صحيفة جديدة اقتصر فيها ، اجابة لطلب المالك ، على ذكر الحقوق العينية والتكاليف العقارية المترتبة على العقار ، يُبادر امين السجل الى ختم الصحيفة المبطلة وسحبها من المجموعة المتحركة ليضمها الى ملف العقار ، ويُحفظ الملف المذكور في مستودع محفوظات المنطقة العقارية الواقع فيها العقار .

وتسري ايضاً الاحكام الانفة الذكر على الصحائف التكميلية الموضوعة وفقاً للشروط المعينة بالمادة ٢٣ الاتية عندما تزول او تُدغم او تُضم الحقوق المخصصة لها هذه الصحائف .

وعندما تصبح خريطة المساحة غير صالحة للاستعمال بسبب التصحيحات الطارئة عليها بنتيجة تحضيرها ، تُنظم خريطة جديدة مطابقة لوضعية العقارات حسب قيود دفتر الملكية يوم تنظيمها . وتحفظ الخريطة القديمة ، بعد وقفها على الاصول ، في مستودع محفوظات امانة المساحة . وتطبق ايضاً هذه الاحكام على خرائط المساحة الجديدة التي تنظم بقياس مختلف

عن قياس الحرائط القديمة بداعي افراز العقارات . وفي هذه الحال يُعاد كيل مساحة العقارات المفرزة ، ويدون في دفتر الملكية وفي صور الصحائف العقارية كلما تقدم اصحابها بها . ولا يجوز ان تختلف المساحة الجديدة عن القديمة بما يتجاوز الفوارق المجازة المعينة في المادة ٨ من القرار رقم ١٨٨ . ويصدق ملتزم المساحة (١) على صحة الحرائط الجديدة المنظمة وفقاً لاحكام هذه الفقرة .

المادة ٣ — تسجل عقارات كل منطقة في دفتر الملكية وفقاً لتسلسل ارقامها . واذا كان للمنطقة عدة سجلات ، ترقم هذه السجلات وفقاً لتاريخ فتحها . وعدا ذلك، يُذكر على قفا غلاف كل سجل وظاهره رقم اول صحيفة وآخر صحيفة فيه .

وفي كل قضاء او محافظة ، يُدل على كل منطقة عقارية باسمها وبرقم متسلسل . وتدون هذه البيانات على قفا كل سجل من سجلات المنطقة وعلى ظاهره .

المادة ٤ — يكون لصحيفة كل عقار اربع صفحات، تخصص الاولى منها لوصف العقار، ولذكر الابنية والاغراس المترتب عليها حق سطحية او حق اجارتين او حق مقاطعة ، ولتدوين حقوق الارتفاق والانتفاع. ويذكر ايضاً في هذه الصفحة الاولى قيمة العقار التخمينية الموضوعة لاستيفاء الضرائب، ومنشأ الصحيفة العقارية . اما الصفحات الثلاث الاخرى فتخصص لقيد حقوق الملكية او التصرف ، والحقوق الوقفية ، وحقوق الاستغلال ، وقصر حقوق التصرف والرهونات العقارية ، وعقود الضمان والايجار ، وللتنويه بصور الصحيفة المسلّمة الى اصحاب الملك .

---

(١) اصبح هذا التصديق منوطاً برئيس مصلحة المساحة الفنية ، بعد الغاء التزام المساحة

اما الحقوق المختلفة المنصوص عنها في المادة ٢٣ الآتي ذكرها فيجري قيدها في السجل العقاري في صحيفة تكميلية تفتح لهذه الغاية في دفتر الملكية وتكون من النموذج الذي تعينه الادارة ، وتدرج في دفتر الملكية ملحقة بصحيفة العقار العينية العائدة لها هذه الصحائف التكميلية ، ويتبع في تنظيمها نفس القواعد المتبعة في تنظيم تلك الصحيفة ، ويذكر في الصحيفة العينية المفردات والبيانات الفهرسية الخاصة بالصحيفة التكميلية .

المادة ٥ — يشتمل وصف كل عقار على المعلومات الآتية :

١ — اسم المنطقة العقارية ورقمها المتسلسل

٢ — رقم العقار ونوع الارض الشرعي

٣ — رقم الصحيفة المتسلسل (سلسلة ارقام لكل عقار ، توضع للصحائف المنظمة تباعاً عندما تنتهي الصحائف السابقة)

٤ — اشارة الرجوع الى خريطة المساحة فيما يتعلق باقسامها ورقمها، ثم ذكر المحلة المعروفة او الحي ، ثم الشارع والرقم .

٥ — وصف العقار

ا — موقعه وحدوده بالاستناد الى خريطة المساحة

ب — مشتملاته ومساحته

ج — نوع الابنية والاغراس الشرعي

٦ — وصف الابنية والاغراس المترتب عليها حق سطحية او حق اجارتين او حق مقاطعة مع بيان قيمتها البيعية الاميرية

٧ — حقوق الانتفاع والارتفاق

٨ — قيمة العقار التخمينية المتخذة اساساً لتعين الرسوم والفرائض النسبية .

٩ — منشأ الصحيفة : اي قرار تثبيت الملكية او العقار الاصلي اذا كان قد

جرى فرزه

١٠ — فهرس الصحائف العائدة للعقـار (يذكر في الفهرس الارقام المتسلسلة للصحائف المنظمة تباعا بانتهاء الصحائف السابقة ، وتاريخ تنظيمها مع توقيع امين السجل العقاري)

ان التحويرات الطارئة على حالة العقار بنتيجة تقسيم ، او ضم ، او تصحيح ، او ضبط حدود ، او انشاء ابنية جديدة ، او احداث اغراس ، او هدم او تخريب ابنية الخ . . . تدون تباعا في الحقل المخصص لوصف العقار لدى اتمام المعاملات الطوبوغرافية طبقاً للعقود ، او الاتفاقات او الطلبات الخ . . . التي تؤول الى تحوير في قوام العقـار او في مشتملاته او في مساحته . اما البيانات العائدة الى مشتملات العقـار المحورة بقيود لاحقة فيصير ابطالها بخط افقي بالحبر الاحمر يمتد الى مسافة الحقل كلهـا . وعندما يطرأ تحوير على مساحة العقار ، تدون المساحة الجديدة تجاه بيان المعاملةالتي نشأ عنها التحوير ، وتشطب المساحة القديمة بخط بالحبر الاحمر .

اما التحويرات الطارئة على الابنية والاغراس المترتب عليهـا حقوق سطحية او حقوق اجارتين او حقوق مقاطعة ، وعلى هذه الحقوق نفسها ، وكذلك التحويرات الطارئة على الاعباء والتكاليف العقارية ، وعلى قيمة العقارالتخمينية الاميرية ، فانها تدون فيالصفحات المخصصة لها فيالصحيفة .

المادة ٦ — ان القسم الثاني من الصحيفة معد لتدوين القيود الآتية :

١ — حق الملكية او التصرف

٢ — حقوق الوقف او الاستغـلال (ويمكن تدوين هذه الحقوق في الحقل المخصص للاعباء والتكاليف العقارية)

٣ — قصر حق التصرف ، والدعاوى العينية ، والحجوز الخ ...

٤ ـ الرهون العقارية

ويشار ايضاً في هذا القسم الثاني الى عقود الضمان او عقود الايجار لمدة طويلة ، وايصالات الدفع المعجل ، او التنازل عن مبلغ معادل لايجار او لضمان اكثر من سنة ، وكذلك الى صور الصحائف العينية المسلمة الى المالكين .

ويجري تسجيل الملكية في الصحيفة العقارية بتدوين رقم محضر العقد او الاتفاقية او المستند القانوني الذي اعتمد للتسجيل ، وتاريخ قيد هذه الوثائق في السجل اليومي وخلاصة العقد او الاتفاقية ، واسم المالك .

ولبيان اسم المالك يذكر :

١ ـ بشأن الاشخاص الطبيعيين: الاسم والكنية والجنسية والصفة او المهنة، وعند الاقتضاء، كل ما يدل على الهوية كتاريخ الولادة، والنسب الخ ...

٢ ـ بشأن الشركات والاشخاص المعنويين : الاسم التجاري ، او الاسم والجنسية والمركز وكذلك نوع الشركة او الشخص المعنوي .

ويجب ان يعين مقدار حصة كل من الشركاء عند تسجيل حق شائع، ويعبر عن هذه الحصة بكسر من مخرج ٢٤٠٠ ، واذا كانت الملكية مشتركة يجب ان يضاف الى القيود المدونة في الحقل المخصص لنوع الحق وخلاصة العقود بيان الحالة القانونية التي نشأت عنها الشراكة .

ويجري تسجيل قصر حق التصرف وفقاً للقواعد المتبعة في تسجيل الملكية، وعند تسجيل الرهون العقارية ، ينبغي الاشارة الى المعلومات التالية :

ا ـ رقم العقد المحدث للرهن وتاريخ قيده في السجل اليومي

ب ـ نوع الرهن مع الاشارة الى الوثائق الثبوتية

ج ـ اسم الدائن

د ـ اسم المديون

هـ ـ العقار او العقارات الجاري عليها الرهن

و ـ قيمة الدين واستحقاقه

ز ـ معدل الفائدة المتفق عليه ، والرتبة عندما يكون العقد تأميناً .

المادة ٧ ـ كل قيد او شرح في الصحيفة العقارية يدون بصورة مختصرة ويستلزم حتما تعيين رقم وتاريخ تدوين محضر العقد او الاتفاقية او استدعاء الطلب في السجل اليومي لدى المكتب العقاري المعاون . ويجب ان يذكر على العقود او الاتفاقات او استدعاآت الطلب تاريخ تسجيلها في السجل العقاري بواسطة خاتم ذي تاريخ .

ويجري تدوين القيود والشروح في دفتر الملكية بالحبر الاسود الثابت ، بدون شطب او اضافة . اما التصحيحات فتكتب بالحبر الاحمر ويصدقها امين السجل العقاري ، ويجب ان تكون كل القيود والشروح ، بعد تدقيقها وتأريخها ، موقعة من امين السجل ومهورة بخاتم الامانة الخاص .

وتطبق ايضاً الاحكام السابقة على ترقينات القيود وعلى تحويراتها . ويتم ترقين قيد ما بوضع خط بالحبر الاحمر تحت القيد مع الاشارة ، بآن واحد ، في نفس القسم من الصحيفة ، الى العقد او الى المستند القانوني المعتمد للترقين . اما فيما يختص بالرهون العقارية فان ترقينها يذكر تجاه قيدها . ويجري تحوير القيود وفقاً لنفس القواعد المتبعة في الترقين .

ان تحويل الديون المضمونة برهن عقاري ، وعلى العموم ، كل شرح يتعلق بالتفرغ عن دين ما ، او بتحويله لشخص آخر ، او بتخفيفه ، او يتعلق بتحوير الرهن العقاري ، يجري قيده تجاه قيد الرهن وفقا للقواعد المقررة للقيود . فاذا ضاق الحقل عن استيعاب القيود والشروح ، يستعمل لها حقل آخر مع اشارة الرجوع الى الحقل السابق .

المادة ٨ - لدى تسجيل المعاملة العائدة لها الوثـائق الثبوتية في دفتر الملكية ، تدرج هذه الوثائق مرتبة في الملف الخاص بكل عقـار ، وتحفظ في ذلك الملف . ويجري ترتيبها في صدد كل معاملة ، حسب تسلسل تاريخها، ويحال بين الوثائق العائدة لكل معاملة والوثائق السابقة ، بورقة فاصلة مرقومة برقم متسلسل يُشار اليه على غلاف الملف، مع بيان نوع المعاملة العائدة له.

الفصـل الثـاني

في السجل اليومي

المادة ٩ - « الغيت بموجب المادة الاولى من القرار رقم ٣٦١/ل. ر. المؤرخ « في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :

ان السجل اليومي مخصص لاثبـات تاريخ ايـداع طلبـات التسجيل في السجل العقاري ، وانموزجه معين من قبل الادارة .

المادة ١٠ - يتألف السجل اليومي من مائتي صفحة مرقومة من واحد الى ٢٠٠ يذكر على غلافه اسم المكتب العقاري المعـاون ، ورقم السجـل وعدد صفحـاته ، ويوقع هذه الشروح امين السجل رئيس المكتب العقاري. وتُذكر هذه البيانات نفسها على قفـا السجل ، ويؤشر احد قضاة محكمة البداية على كل صفحة منه .

المادة ١١ - يمسك السجل اليومي نسخة واحدة. ويختمه يومياً رئيس المكتب العقاري المعاون وبمناسبة كل قيد يجب ان يذكر ايضاً : الرقم المتسلسل، ويوم وساعة تقديم الطلب ، واسم طالب التسجيل ومحل اقامته ، ونوع الحق المطلوب تسجيله ، وارقام العقارات التي لها علاقة بالطلب ، واسماء

المناطق العقارية الكائنة فيها هذه العقارات ، وبيان الوثائق المبرزة تأييداً للطلب . ويختم رئيس المكتب العقاري المعاون كل قيد ويوقعه .

ويُمسك السجل اليومي بدون شطب ولا اضافة وبدون ترك فراغ بين الاسطر . اما التصحيحات فيدونها رئيس المكتب العقاري المعاون بالحبر الاحمر ويوقعها ، وعليه ان يصدق دائماً الحواشي .

المادة ١٢ — عند ختم السجل اليومي يُوقعه رئيس المكتب العقاري المعاون ويرفعه ، بموجب لائحة ، الى امين السجل رئيس المكتب العقاري ، خلال اربع وعشرين ساعة ، ليُحفظ في مستودع امانة السجل العقاري . وعلى امين السجل ان يُعيد اللائحة المذكورة في اليوم نفسه الى رئيس المكتب العقاري المعاون ، بعد التأشير عليها باستلامه . وتحفظ السجلات اليومية في امانة السجل العقاري في خزائن مخصصة لكل مكتب عقاري معاون ، وتصنف حسب تسلسلها التاريخي . ويجب ان يذكر على غلاف كل سجل يومي وعلى ظهره تاريخ افتتاحه واختتامه .

الفصل الثالث

في السجلات الاضافية

« كانت المادة الثانية من القرار ٤٦/ل. ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان
« سنة ١٩٣٢ قد الغى احكام المادة ١٣ من القرار الحاضر واستبدلها سواها .
« فجاء القرار رقم ٣٦١/ل. ر. المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة
« ١٩٣٩ والغى الفصل الثالث الحالي برمته وابدل منه الاحكام التالية :

المادة ١٣ — عدا السجل العقاري ، يمسك في كل امانة سجل عقاري :

ا ـ لكل منطقة عقارية

١ ـ مصنف هجائي باسماء المالكين

٢ ـ مصنف هجائي باسماء اصحاب الرهون العقارية والحجوز المثبتة

ب ـ لجميع المناطق التابعة لامانة السجل العقاري

١ ـ سجل متسلسل تدون فيه طلبات او استدعاآت التسجيل المحولة من المكاتب العقارية المعاونة .

٢ ـ سجل يومي تدون فيه الاعتراضات المقدمة رأساً الى امين السجل

٣ ـ حافظة للقرارات التي يتخذها امين السجل العقاري بشأن التصحيحات الطارئة على قيود دفتر الملكية وعلى خريطة المساحة، وبرد طلبات التسجيل

٤ ـ حافظة لتبليغات العقود

٥ ـ دفتر للطلبات العائدة الى المعاملات الطوبوغرافية الناشئة عن العقود او الاتفاقات الخ ...

٦ ـ سجل متسلسل للمراسلات

٧ ـ علبة ترقيم بمفردات المحفوظات

المادة ١٤ — عدا السجل اليومي ، يمسك في كل مكتب عقاري معاون ، سجل متسلسل لتدوين المعاملات التمهيدية للتسجيل ، وكذلك دفتر محاضر عقود ، من الانموزج الذي تقرره الادارة .

الفصل الرابع

في قيد العقارات غير المسجلة في السجل العقاري

المادة ١٥ — « عدلت الفقرة الاولى من هذه المادة ، بموجب المادة ٣ من القرار « رقم ٤٦/ل.ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة١٩٣٢ على الوجه الآتي :

عندما يطلب قيد عقار غير خاضع للتسجيل ، على اثر انشاء حقوق

عينية عليه او تحويله الى ملك خاص للدولة، يجري قيده في السجل العقاري، بناء على طلب مدعي الحق ، بالاستناد الى نسخة طبق الاصل مصدقة من قبل الدائرة ذات الصلاحية عن القرار القاضي باخراج هذا العقار من الاملاك العامة ، مصحوبة بصك التنازل او التفرغ المعطى من الدائرة التي تنازلت او تفرغت عن العقار المذكور (دائرة املاك الدولة او البلديات حسب الظروف) .

وفي هذه الحال يُبادَر الى وضع تخوم للعقار بمعرفة الدائرة المكلفة اعمال المساحة . واذا سقط سهواً قيد عقار ما سواء اكان ذلك العقار قد ادرج خطأ اثناء التحديد في الاملاك العامة ، او لأي سبب آخر ، فيجري قيده في السجل العقاري ، بناء على طلب مدعي الحق ، وفقا للاحكام الآتية :

يجب ان تكون العريضة مرفقة بالمستندات المثبتة نوع الحق المدعي به ،وموضوعه ، ومداه ، وقيمته ، وسبب اكتسابه .

ولا يجوز اجراء التسجيل الا اذا كان الحق المدعى به هو نفسه خاضعاً للتسجيل ، فلا يجوز في اي حال من الاحوال ، للحقوق غير الخاضعة للسجيل الاجباري، كعقود الضمان او الايجار، وايصالات بدل الايجار غير المستحق اداؤه ، ان تخوّل صاحبها الحق في طلب تسجيل العقار .

وقبل اجراء التسجيل يجب دائماً القيام بوضع تخوم العقار وتنظيم خريطته بمعرفة مساح محلف من المكتب الطوبوغرافي الملحق بالادارة العامة للمساحة .

المادة ١٦ — يقدم طلب التسجيل خطاً . ويجب ان يتضمن المعلومات المعينة في احكام المادة ١٧ من قرار تحرير وتحديد الاموال غير المنقولة . وان يصدقه مخاتير وأئمة محلة اصحاب الملك المجاورين. فاذا لم يحضر الملاكون

المجاورون شخصياً يجب ان تصدق امضاآتهم بالشكل المنصوص عنه في القرار رقم ١٨٨ بشأن انشاء السجل العقاري .

ويقوم رئيس المكتب العقاري ، على نفقة الطالب ، بوضع تخوم العقار وخريطة مساحته الموقتة بواسطة مساح محلف من المكتب الطوبوغرافي .

وتتم هذه العملية بحضور الطالب او وكيله المفوض .

ويبلغ رئيس المكتب العقاري ، بموجب اشعار موجه الى مختار محل العقار ، الملاكين المجاورين المذكورين في الطلب ، وذوى العلاقة ايضاً، اليوم والساعة اللذين يجري فيهما التحديد . ويبلغ المختار هذا الاشعار قبل ثمانية ايام من تاريخ اجراء العملية .

ويتم وضع التخوم في اليوم والساعة المعينين ، وفقاً للقواعد المفروضة في المادة ١١ وما يليها من قرار تحرير وتحديد الاموال غير المنقولة وتنظم خريطة كما ينظم محضر تحديد موقت يذكر فيه :

١ — يوم وساعة اجراء العملية

٢ — اسماء والقاب وصفات ، ومحل اقامة الاشخاص الذين حضروها .

٣ — الخلافات الحاصلة ، والادعاآت ، والاعتراضات المقدمة

٤ — عدد التخوم ومواقعها

٥ — الوثائق المبرزة من قبل اصحاب الشأن

ويختم المحضر بتوقيع المساح والاشخاص الذين حضروا متدخلين او مدعين حقاً . فاذا كانوا لايحسنون التوقيع ، يذكر في المحضر انهم يجهلون او يرفضون التوقيع .

وينشر المحضر والطلب ، على نفقة الطالب ، بمعرفة رئيس المكتب العقاري ، في الجريدة الرسمية وفي ثلاث جرائد من جرائد المنطقة ، وعدا

ذلك تعلق هذه الوثائق مع خريطة التحديد على باب المكتب المعاون . وتجدد الاعلانات كل ١٥ يوماً مدة شهرين من تاريخ ايداع الطلب .

ويدعى جميع المعترضين الى تقديم اعتراضاتهم خلال الشهرين اللذين يليان تاريخ ايداع الطلب . وتقدم الاعتراضات بالشكل المفروض وبواسطة الاشخاص المعينين في المادتين ٢٠ و ٢١ من قرار تحرير وتحديد الاموال غير المنقولة. ويصير الادلاء بالاعتراضات بتصريح خطي موقع ، يرسل الى رئيس المكتب العقاري ، اما رأساً واما بواسطة المخاتير ، او حكام الصلح ، او رؤساء المحاكم او قضاة الشرع . ويجب ان ترفق التصريحات المذكورة اعلاه بجميع الوثائق او السندات التي يستند اليها الطلب.

المادة ١٧ — تبلغ الاعتراضات المقدمة اثناء وضع التخوم الموقتة او التي يستلمها رئيس المكتب العقاري ، الى الطالب الذي يتوجب عليه رفعها خلال مهلة شهر اعتباراً من يوم التبليغ ، فان لم يفعل تحول الاعتراضات بعد انقضاء المهلة المعطاة للطالب ، الى اللجنة الدائمة في المنطقة ، وهي تفصل فيها وفقا لاحكام المادة ٢٣ ومايليها من قرار تحرير وتحديد الاموال غير المنقولة .

المادة ١٨ — لا يقبل اي اعتراض بعد انقضاء مهلة الشهرين اعتباراً من تاريخ ايداع الطلب .

المادة ١٩ — بعد انقضاء مدة الشهرين المعينة في المادة ١٦ اعلاه ، اذا لم يكن قد تقدم اعتراض البتة او اذا رفع الطالب الاعتراضات ، يشرع رئيس المكتب العقاري ، عند اللزوم ، بوضع التخوم وبتنظيم خريطة العقار النهائية بواسطة مساح محلف من المكتب الطوبوغرافي، ويتولى تسجيل العقار في السجل العقاري .

الفصل الخامس

في القيود والشروح المدونة بالصحيفة

المادة ٢٠ — كل عقار له صحيفة خاصة من صحائف السجل العقاري، يجب ان يكون ، في كل قسم من اقسامه، من نوع شرعي واحد، وكل قسم من عقار يختلف نوعه الشرعي عن بقية الاقسام،يجب ان يفرز له صحيفة خاصة.

المادة ٢١ — « تعدلت كما يلي ، بموجب المادة ٦ من القرار رقم ٤٦/ل. ر.
« المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ :

كل عقار له صحيفة عقارية لا يمكن ان يتألف الا من قطعة واحدة او من عدة قطع من نوع شرعي واحد تؤلف كتلة واحدة . وشذوذاً عن هذه القاعدة ، تكون الارض المنشأ عليها الابنية وملحقاتها الملاصقة لها (كالباحات والحدائق الخ . .) عقاراً واحداً حتى لو كانت الارض والابنية المنشأة عليها من نوع شرعي مختلف .

المادة ٢٢ — « الغيت بموجب المادة ٥ من القرار رقم ٤٦/ل . ر. المؤرخ
« في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

لاتستعمل الصحيفة العينية الا لعقار يخص شخصاً واحداً او عدة اشخاص لهم جميعاً حقوق شائعة على جميع اجزاء العقار بدون تمييز .

واذا وجد او انشىء حق ملكية على قسم لا يمكن فصله عن العقار فلا يدعو ذلك الى وضع صحيفة اخرى بل يذكر ذلك الحق في صحيفة العقار العينية ويقيد اسم صاحبه بصفته شريكا في العقار ، مع الاحتفاظ باحكام المادة ٢٣ الآتي ذكرها .

المادة ٢٣ — « الغيت بموجب المادة ٦ من القرار رقم ٤٦/ل. ر. المؤرخ « في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

شذوذاً عن احكام المادة السابقة، اذا وجدت حقوق مختلفة على العقار برمته ، كالاجارتين ، او على الارض كحقوق السطحية والمقاطعة ، او على طبقات او مخادع البناية، فينظم، عدا عن صحيفة العقار العينية، صحيفة تكميلية لكل حق من هذه الحقوق .

وعندما يكون منشأ على عقارات متلاصقة ، ابنية يكون مختلف اقسامها (كالشقق او الطبقات او المخادع الخ ...) الجاري عليها حقوق ملكية مختلفة ، يتجاوز حدود العقارات المجاورة ، تنظم صحيفة واحدة بمجموع العقارات التي تعلوها هذه الاقسام ، وصحائف تكميلية لكل قسم من العقار او من الابنية الجاري عليه حق مختص به .

المادة ٢٤ — « الغيت بموجب المادة ٧ من القرار رقم ٤٦/ ل. ر. المؤرخ في « ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

عندما يُنشأ حق عيني على قسم معين من عقار ، لا يجوز قيده في السجل العقاري الا بعد قسمة العقار ، وتنظيم الصحيفة العينية للقسم المطلوب قيد الحق عليه .

اما الحقوق العينية المقيدة في صحائف العقارات التي يتناولها افراز او ضم ، فانها تقيد ، بعد الافراز او الضم ، في مراتبها في الصحائف الجديدة .

واذا كان على العقار المفرز حقوق رهن او تكاليف عقارية مقيدة على الاصول ، وكانت القطع المحدثة بعد الافراز خارجة في نصيب مالكين غير متضامنين ، يتولى امين السجل توزيع حقوق الرهن او التكاليف العقارية وقيدها في الصحائف الجديدة في مراتبها ، وفقاً للاتفاق

المعقود بين ذوي الشأن ، واذا لم يكن هناك اتفاق ، فعلى نسبة قيمة القطع الجارية عليها تلك الحقوق او التكاليف ، كما تكون هذه القيمة مخمنة لأجل فرض الضرائب .

وفي حالة ضم العقارات بعضها الى بعض ، فان حقوق الرهن والتكاليف العقارية المقيدة في الصحائف العينية للعقارات المضمومة ، تقيد ، بعد الضم ، في مراتبها ، او معاً ، في الصحيفة الجديدة .

المادة **٢٥** — يمكن لرئيس المكتب العقاري في كل آن ، ان يضع ، بناء على طلب مفصل من صاحب الملك ، صحيفة جديدة لا يذكر فيها الا الحقوق العينية العقارية والتكاليف العقارية الباقية فعلاً على العقار المقصود ، دون سواها من الحقوق والتكاليف . ويجب ان يشار في الطلب المقدم الى الشروح التي لا فائدة منها والتي يقتضي حذفها في الصحيفة الجديدة . ويُعرض الطلب على رئيس المكتب العقاري الذي له ، اما ان يجيب اليه كله او الى بعضه ، واما ان يردّه ، على انه يمكن مراجعة المحكمة المحلية التي تفصل في الطلب بغرفة المذاكرة .

المادة **٢٦** — « الغيت بموجب المادة ٨ من القرار رقم ٤٦/ل. ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ وابدلت منها الاحكام التالية :

في جميع الاحوال التي يستلزم فيها قيد او شرح ما تحويراً في خريطة المساحة ، لا يمكن لأمين السجل رئيس المكتب العقاري تدوين القيد الا بعد انجاز هذه العملية .

وفي هذه الحال ، اذا لم يكن النص صريحاً ، فطلب القيد الذي يودعه ذوو الشأن المكتب العقاري المعاون ، يُعتبر متضمناً طلب انجاز العملية الطوبوغرافية اولا .

وعند استلام الطلب المذكور ، يوعز امين السجل رئيس المكتب

العقاري باجراء هذه العملية بمعرفة المساح المحلف المكلف الاشراف على الخريطة .

ويُدون قيداً احتياطياً في السجل العقاري . اما القيد النهائي فيتم فور استلام نسخة الخريطة ومحضر التحديد .

واذا ظهر للمساح ، اثناء اجراء العملية الطوبوغرافية المقدمة ، ان التخوم او معالم التحديد قد نقلت من مواقعها او ازيلت ، يعيدها حكماً الى اماكنها وفقاً لخريطة المساحة .

على انه اذا اتضح بان نقل التخوم ناجم عن استقطاع ملك خاص لحساب الاملاك العامة ، يعمد المساح حكماً الى اثبات الحدود الجديدة ، ويضع التخوم اللازمة ويذكر هذا التصحيح مع اسبابه في محضر وضع التخوم .

وشذوذاً عن الفقرة الاولى من هذه المادة ، فان طلب اجراء قيد ما انفاذاً لحكم مبلغ بواسطة دائرة الاجراء ، يستلمه امين السجل على ان تجري العمليات الطوبوغرافية فيما بعد .

وفي هذه الحال ، يدون امين السجل قيداً احتياطياً بالحق المطلوب قيده في صحيفة العقار العينية ، ويوعز الى المساح بدائرة المساحة بان يتولى اجراء العملية الطوبوغرافية . اما القيد النهائي ، او تنظيم صحائف او حذفها ، اذا اقتضى الامر ، فانه يجري وفقاً لمحضر وضع التخوم الذي ينظمه المساح المحلف التابع لمصلحة المساحة . ويرافق المساح ، في هذه الحال، مأمور من دائرة الاجراء بمحضر العملية ويوقع محضر وضع التخوم.

المادة **٢٧** — كل حق ، لا بد لتسجيله ، من ان يكون متصلاً رأساً من صاحب القيد السابق . لذلك فانه في الاحوال التي يكون قد جرى فيها انتقالات متعددة او عقود متوالية على حق عيني او على تكليف عقاري ،

لا يمكن قيد آخر انتقال او اتفاق قبل تسجيل جميع العقود والاتفاقات السابقة وتسديد الرسوم برمتها المتوجبة عن كل انتقال او اتفاق .

المادة **٢٨** — في جميع الاحوال التي يُطلب فيها تصحيح قيد او تعديله ، اذا رفض رئيس المكتب العقاري اجراءه او لم يقبل ذوو العلاقة بالتصحيحات التي جرت ، فان المحكمة ذات الاختصاص تفصل في الامر بحكم يُتخذ في غرفة المذاكرة .

المادة **٢٩** — يجوز لرئيس المكتب العقاري ان يصحح حكماً القيود المخالفة للاصول او الساقطة سهوا ، او الاغلاط الكتابية الملحوظة في الصحيفة، اذا كان ذلك ناتجاً عن الوثائق ولا سيما عن الخرائط المستند اليها لتنظيم الصحائف او لتدوين سائر القيود اللاحقة .

المادة **٣٠** — يعتبر من الاغلاط الكتابية البسيطة عدم المطابقة بين قيود الصحيفة ومضمون السندات والوثائق المبرزة تأييداً للتسجيل .

المادة **٣١** — يجب دائماً ان تبلغ التصحيحات لحامل صورة الصحيفة، مع انذاره بوجوب ابراز هذه الصورة لجعلها مطابقة للصحيفة .

المادة **٣٢** — « الغيت بموجب المادة ٢ من القرار رقم ٣٦١/ل. ر. المؤرخ « في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :

تسجل الترقينات والتصحيحات وابطال او حذف العقارات ، بتاريخ يوم حصولها ، ويتم الترقين بوضع خط بالحبر الاحمر تحت متن القيد ، ويُذكر في الوقت نفسه ، في ذات القسم من الصحيفة ، الصك او المستند القانوني الذي اعتمد لاجراء الترقين او التصحيح او الابطال الخ . .

المادة ٣٣ — « الغيت بموجب المادة ٣ من القرار رقم ٣٦١/ل. ر. المؤرخ « في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :

تُنظم صور الصحائف العينية المهملة الى المالكين على مطبوعات خاصة لا يمكن وضع مثلها بوسائل الطباعة العادية . وعدا ذلك ، يستعمل لصنعها ورق خاص ملون بالازرق بصورة تظهر كل غش او تزوير . وتنظم هذه الصور وفقاً للشروط المقررة في المادتين ٣٤ و ٣٥ من القرار رقم ١٨٨ . ويوقع امين السجل العقاري كل صورة ويمهرها بخاتم امانة السجل الناشف .

ويمهر هذا الموظف ازاء توقيعه كل صك او تصريح او شهادة او خلاصة صادرة عنه اثناء وظيفته بالخاتم الرسمي المسلم اليه من الدولة ، ويمنع استعمال اختام للتوقيع .

الباب الثاني

في الوثائق الثبوتية للقيود

الفصل الاول

في الصكوك العادية والصكوك الرسمية

المادة ٣٤ — ان السندات المتضمنة انشاء او انتقال او تحوير او سقوط حقوق عينية او تكاليف عقارية، المبرزة او المودعة لتدوين قيود في دفاتر الملكية العقارية ، يجب ان تحتوي ، عدا عن العناصر الجوهرية للصكوك والعقود المتعلقة بتلك الحقوق والتكاليف ، على البيانات الآتية :

١ ـ اسم ولقب وكنية الفريقين المتعاقدين وصفتهما واحوالهما الشخصية
٢ ـ عند الاقتضاء ، اسم الزوج ، وتاريخ الزواج والنظام المتفق عليه للزواج ، وتاريخ العقد وتاريخ ومحل اقامة المأمور الرسمي الذي عقده.
٣ ـ محل اقامة المتعاقدين ، ومحل الاقامة المختار في منطقة المكتب العقاري فيما اذا كان المتعاقدان غير مقيمين في تلك المنطقة .
٤ ـ اسماء ومواقع العقارات الجارية عليها المستندات المذكورة ، وكذلك ارقام الصحائف العقارية .

ويجب التصديق حتما على امضاءات الطرفين الموقعة في ذيل الصكوك العادية كما هو مفروض في القرار رقم ١٨٨ بشأن انشاء السجل العقاري. اما هوية الطرفين فانها مضمونة ، في الصكوك الرسمية والعمومية ، لكونها موضوعة بمعرفة القاضي او المأمور الرسمي .

المادة **٣٥** — ان القناصل ووكلاء القناصل، والمأمورين القنصليين الفرنساويين المكلفين تمثيل مصالح الدول الواقعة تحت الانتداب في الخارج ، لهم الصفة اللازمة وفقا لاحكام المادة ١٢ من قانون كتاب العدل، لاستلام وتحرير جميع الوثائق ، واعطائها صبغة رسمية .

الفصل الثاني

في محاضر عقود التصريحات التي يتلقاها رئيس المكتب المعاون

المادة **٣٦** — ان محضر عقد التصاريح المنصوص عنه في احكام المادة ٥١ من القرار رقم ١٨٨ بشأن انشاء السجل العقاري ، يحرره رئيس المكتب

المعاون ، بناء على اقرار الفريقين ، ضمن الشروط نفسها ووفقاً لنفس القواعد المرعية في الوثائق الرسمية .

المادة ٣٧ — « الغيت بموجب المادة ٤ من القرار رقم ٣٦١/ل . ر . المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ وابدلت منها الاحكام التالية :

تنظم محاضر العقود على نماذج واحدة ، وتدرج النسخ الثانية في مجموعة مقابلة للسجل اليومي العائدة اليه تلك المحاضر . ويُرسل السجل اليومي لدى قفله الى امين السجل رئيس المكتب العقاري ليحفظ في مستودع محفوظات الامانة العقارية . ويجري تسليمه بموجب لائحة تعاد الى المكتب المعاون ذي العلاقة . اما مجموعة محاضر العقود فتحفظ في مستودع محفوظات المكتب العقاري المعاون .

المادة ٣٨ — في جميع الاحوال التي يكون فيها الطرفان الماثلان امام رئيس المكتب المعاون يجهلان اللغة المستعملة في البلاد ، يطلب رئيس المكتب المعاون من كاتب العدل ، او ، في حالة عدم وجود كاتب عدل ، من رئيس المحكمة ، تعيين ترجمان . وتكون اذ ذاك نفقات اجرة الترجمان او الترجمة على عاتق المستدعي

المادة ٣٩ — لا يجوز لرئيس المكتب المعاون تلقي التصريحات في الاحوال الآتية :

١ — اذا كان لا يعرف المتعاقدين واذا كان لم يُثبت له هويتهما شهودٌ يعرفهم او اذا كان احدهما في حالة من حالات فقدان الاهلية المنصوص عنها في القانون .

٢ — اذا لم يبرز الوكيل وكالة قانونية

٣ ـ اذا كان الاتفاق جارياً على امور مخالفة للقانون او منافية للاخلاق او تزويرية . وفي الحالة الاخيرة يضبط رئيس المكتب المعاون الوثائق المبرزة ، ويضع بها محضر ضبط ويحول الكل الى المدعي العام لدى محكمة المنطقة .

المادة ٤٠ — ان تحويل كل طلب مودع بقصد التسجيل الى المكتب العقاري معلق على تسديد الخرج والرسوم المتوجبة .

المادة ٤١ — يحرر رئيس المكتب المعاون بيدد محضر عقد تصريحات المتعاقدين بدون اختصار او ترك بياض او حك او تحشية ، وتدون فيه المبالغ والتواريخ بكامل الحروف . وكل شطب يجب تصديقه اما على الهامش واما في ذيل النص . ويجب ان يكون الشطب بخط افقي يظهر من تحته النص المشطوب .

واذا كان هناك صك معقود بين فريقين فلا بد من ان يكون تراضي الفريقين ناطقاً فيه بصراحة وان يحدد فيه بكل وضوح موضوع الاتفاق وسببه .

وعدا ذلك ، يجب ان يتضمن الاتفاق المذكور جميع البيانات المفروضة بالمواد ٥١ وما يليها من القرار رقم ١٨٨ بشأن انشاء السجل العقاري .

المادة ٤٢ — يتوجب على الطرفين ، لدى الاقتضاء ، وبناء على طلب رئيس المكتب المعاون ، ان يوضحا بتصريح خطي يؤرخانه ويوقعانه ، اهليتهما واحوالهما الشخصية ، ونوع الاتفاق وموضوعه وسببه ، وسعة الحق المطلوب تسجيله واساسه ومداه وقيمته .

واذا كان الطرفان يجهلان التوقيع ، يتلقى رئيس المكتب المعاون هذا التصريح ويضع به محضرا .

المادة **٤٣** – يجوز تلقي تصاريح المتعاقدين ، بناء على طلبها الخطي ، خارج المكتب المعاون في محل اقامتها ، اذا كان الامر متعلقاً باستماع تصريح امرأة او عليل او اي شخص آخر يستحيل عليه الانتقال بداعي المرض او الحبس او اي سبب من الاسباب القاهرة .

ويجب على المستدعي في هذه الحالة ان يؤيد طلبه بشهادة من مختار المحلة او من امامها .

المادة **٤٤** – يجري استلام التصريحات في محل اقامة ذوي العلاقة بالطرق الشكلية والشروط المفروضة في المواد ٣٦ الى ٤٢ المذكورة اعلاه .

على انه يجب في جميع الاحوال على رئيس المكتب المعاون ان يكون مصحوباً بمختار المحلة .

الباب الثالث

في الرسوم الواجب استيفاؤها

« كانت احكام هذا الباب قد الغيت او تم بعضها بالقرار رقم **٣٢٢٣**
« المؤرخ في **٢٢** تموز سنة **١٩٣٠** ، والقرار رقم **٢٥٣** المؤرخ في **٢٦**
« تشرين الاول سنة **١٩٣٤** ، والقرار رقم **١٥٩** /ل . ر. المؤرخ
« في **١١** تموز سنة **١٩٣٥** فالغتها برمتها المادة **٥** من القرار رقم
« **٣٦١** /ل . ر. المؤرخ في **١٣** كانون الاول سنة **١٩٣٩** وابدلت
« منها الاحكام التالية :

الفصل الاول

في رسوم التسجيل ورسوم الفراغ والانتقال

المادة **٤٥** – مع الاحتفاظ بالاحوال المستثناة في المادة ٤٦ ، يستوفى عن كل

قيد ، او شرح ، او قيد احتياطي ، او ترقين في السجل العقاري او في دفتر التسجيل او في سجل الطابو ، رسم تسجيل مقطوع ورسم فراغ وانتقال .

ان سندات التمليك ، وسندات الحقوق المختلفة ، وشهادات قيد الحقوق العينية على اختلاف انواعها، وصور او خلاصات الصحائف العينية او صحائف الحقوق المختلفة ، ونسخ او خلاصات الوثائق التكميلية ، لا يترتب عليها رسوم طوابع ، انما يستوفى عنها رسوم مقطوعة .

ان المعاملات الخاضعة للرسوم المقطوعة ولرسوم الفراغ والانتقال مفصلة بالجدولين الاول والثاني الملحقين بهذا القرار . (١)

المادة ٤٦ — تعفى من الرسوم المقطوعة ومن رسوم الفراغ والانتقال ، القيود والشروح . والقيود الاحتياطية والترقينات التي يقضي بها تصحيح جرى حكما لاخطاء مادية ، والترقينات المتعلقة بالحقوق العينية التي تملكها او تكتسبها الدولة لتدخلها في املاكها العامة او الخاصة ، وبالحقوق العينية التي تملكها او تكتسبها البلديات بغية ادخالها في املاكها العامة .

بيد ان القيود ، والشروح ، والقيود الاحتياطية ، والترقينات المتعلقة بالحقوق العينية المكتسبة من اصحاب امتيازات المشاريع ذات المنفعة العامة ، والمعدة للدخول في الاملاك العامة او الخاصة للدول او للبلديات عند اكتسابها او بنهاية الامتياز ، فانها تكون خاضعة للرسوم المقطوعة ولرسوم الفراغ والانتقال مالم يكن في عقد الامتياز نص مخالف لهذه القاعدة . ويعفى من رسوم الفراغ والانتقال :

١ — قيد معاملات ضم الاراضي ، ومعاملات ازالة الشيوع في الاراضي

---

(١) يرى في الجدولين المشار اليها نوع المعاملات الخاضعة للرسوم سواء اجرت في سوريا ام في لبنان اما مقدار الرسوم المفروضة على هذه المعاملات فمختلفة في البلدين (راجع حاشية المادة ٦٢ الآتي ذكرها)

المشاعة ، التي تجري وفقاً لقراري المفوض السامي رقم ١٧١ المؤرخ في ١٠ اذار سنة ١٩٢٦ ورقم ٣٧/ل. ر. المؤرخ في ٥ شباط سنة ١٩٣٤ .

٢ – قيد الفراغ النهائي على اسم مستأجري املاك الدولة بطريق الايجار المتضمن وعداً بالبيع .

٣ – اعادة العقارات الى مالكها الاصلي تنفيذاً لشروط ابطال صريح .

المادة ٤٧ – اذا ذكر بصورة صريحة في طلب قيد عقار جار في ملك شخص معنوي ان ذلك العقار معد ليكون كنيسة او جامعا او معبدا او مصلى او مدفنا او مؤسسة علمية او خيرية مجانية معترف بها من الدولة ، فان رسوم الفراغ تعاد بعد التثبت من استعمال العقار لما خصص له .

المادة ٤٨ – يحدد مقدار رسوم الفراغ والانتقال بمرسوم اشتراعي .

المادة ٤٩ – عندما تفرض الرسوم على اساس القيمة المصرح بها من اصحاب العلاقة ، يحق للادارة خلال ثلاث سنوات ان تتحرى كتمان بعض الثمن ثم ان تثبت ذلك الكتمان لدى حاكم صلح المنطقة بكل طرق الاثبات . وعلى حاكم الصلح ان يحكم في القضية على وجه السرعة . فاذا ثبت الكتمان يحكم على المتعاقدين متكافلين ومتضامنين بالمصاريف والعطل والضرر ، وبغرامة تعادل عشرة اضعاف الرسوم التي تكون قد خسرتها الخزينة (١).

المادة ٥٠ – عندما تفسخ او تبطل اتفاقيات تتعلق بفراغ حق او بالتنازل عن حق او بتعديل حق الخ . . . خاضع للرسوم المنصوص عليها في المادة ٤٥ ، فلا يحق للمحاكم ، باية حال كان ، ان تحكم باعادة مبلغ يزيد عن اصل

---

(١) بموجب المرسوم الاشتراعي اللبناني رقم ٨٥/ل. ا. المؤرخ في ١٢ شباط سنة ١٩٦١ يعطى المخبر ربع الغرامة المتحصلة .

الثمن المذكور في الصكوك او المصرح به من المتعاقدين وفقا للمادة ٤٩.

الفصـل الثاني

في تصفية رسوم التسجيل وتأديتها

المادة ٥١ — جميع الرسوم والمصاريف المتوجبة ـ ماعدا رسوم الانتقـال بالارث ـ تدفع رأساً من قبل طالبي التسجيل الى صندوق الخزينة ، وفقـا لاحكام المـادة ٦٨ من القرار رقم ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ المتممة بالمادة ١٨ من القرار رقم ٤٥ / ل. ر. المؤرخ ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢.

ولا يجوز لأحد ان يؤجل تأدية الرسوم بداعي خلاف على مقدار ما يصيبه منها ، او بأي داع كان ، على ان له الحق في ان يداعي باستردادها لدى الاقتضاء .

واذا لم يكن مستطاعا تصفية الرسوم. بوجه الضبط لدى طلب التسجيل فلرئيس المكتب المعـاون ان يحدد المبلغ الذي يقتضي ايداعه صندوق الخزينة على سبيل الامانة . فاذا كان المبلغ المودع امـانة اقل من مجموع الرسوم المتوجبة وجب تسـديد الفرق الى صندوق الخزينة قبـل تسليم المستندات الى اصحابهـا . امـا مايفيض عن المبلـغ المودع فيعيده امين الخزينة الى اصحاب العلاقة لدى ابرازهم كشفاً مصدقـا من امين السجل رئيس المكتب العقاري .

وعندما تنتهي اعمال التحديد والتحرير تجبى الرسوم المفروضة على صور الصحائف العينية او الصحائف التكميلية بموجب جدول خاص ، وفقـا لاحكام قـانون تحصيل الاموال الاميرية ، وعـلى الدوائر العقارية ان تودع الدائرة المالية لهذا الغرض ، جدولا اسميا بالرسوم المتوجبة .

ويجري تسليم صور الصحائف العينية او التكميلية الى اصحاب الملك او الى اصحاب العلاقة في كل منطقة عقارية ، بحضور المختار وبواسطة امين السجل العقاري او من ينتدبه لهذه الغاية ، يؤازره مساح محلف من دائرة المساحة .

وعند اجراء التسليم ، يوقع اصحاب الشأن لائحة اسمية ، تُضم اخيراً الى المصنف المجاني لاصحاب الملك ولاصحاب الحقوق العينية العائد للمنطقة العقارية . فالذين يجهلون توقيع امضائهم يضعون بصمة ابهام يدهم اليمنى في الخانة المعدة للتوقيع . اما صور الصحائف الخاصة بالغائبين فتسلم الى من يمثلهم . فاذا لم يكن من يمثلهم وكانوا مقيمين في البلاد الواقعة تحت الانتداب الفرنساوي وكان محل اقامتهم الحالي معلوماً لدى المختار فترسل اليهم النسخ بالبريد المضمون .

واذا لم يتم التسليم لاحد على الوجه المبسوط آنفاً يُشار الى ذلك في اللائحة الاسمية وفي جدول الرسوم المتوجبة .

وفي سوى ذلك من الحالات ، تُحفظ صور الصحائف العينية او التكميلية في امانة السجل العقاري المحلي وتكون لدى امين السجل العقاري رهن طلب اربابها او وكلائهم .

ويشار الى تسليم هذه الصور في اللائحة الاسمية الملحقة بالمصنف المجاني لاصحاب الاملاك ولاصحاب الحقوق العينية ، وفقاً للاحكام الآنفة الذكر .

المادة **٥٢** — ان الرسوم التي لا تكون قد دفعت كلها او بعضها عن خطأ او اهمال او لأي سبب آخر ، يجري تحصيلها وفقاً لقانون تحصيل الاموال الاميرية بالتكافل والتضامن من جميع الذين اشتركوا في العقود او الاتفاقات او التصريحات او من الذين استفادوا منها .

المادة ٥٣ – كل رسم او قسم من الرسم استُوفي قانونياً لا يعاد، مهما حدث بعد ذلك .

المادة ٥٤ – ان احكام مرور الزمن التى تسري على الديون التي للخزينة او عليها تطبق في جباية الرسوم او في اعادتها .

المادة ٥٥ – يتوّجب رسم الانتقال بالارث على كل وراث ، بنسبة حصته .

المادة ٥٦ – يجب تسجيل الحقوق الناتجة عن تركة ، بناء على طلب كل الورثة او على طلب احدهم خلال الستة الاشهر التي تلي وفاة المورث ، وذلك اذا لم يكن على التركة نزاع قيد النظر في المحاكم .

واذا كانت التركة موضوعاً لنزاع قيد النظر في المحاكم فان مهلة الستة الاشهر تحسب اعتباراً من تاريخ صدور القرار النهائي بشأن النزاع الحاصل .

فاذا لم يتم تسجيل الحقوق الارثية خلال المهلة المنصوص عليها اعلاه ، يجري تحصيل الرسوم مضافاً اليها غرامة قدرها خمسة وعشرون بالماية عن كل سنة وفقاً لقانون تحصيل الاموال الاميرية .

وتتوجب غرامة التأخير المذكورة بالفقرة السابقة اعتباراً من الشهر السابع الذي يلي ثاني يوم وفاة المورث . وكل سنة تبدأ تفرض الرسوم عليها باعتبارها سنة كاملة (١) .

---

(١) لدى استطلاع رأي وزارة العدلية اللبنانية (قلم القضايا) في كيفية فرض الجزاء على الورثة عند تأخرهم عن اجراء معاملة الانتقال خلال مهلة الستة الاشهر من تاريخ وفاة المورث ، افتت بالرأي الآتي :

اولاً – يترتب الجزاء سنة فسنة

ثانياً – تعتبر بداية كل سنة من تاريخ وفاة المورث

ثالثاً – يستحق الجزاء في كل سنة بعد مرور ستة اشهر على بدئها اذا لم تتم معاملة الانتقال خلال هذه الاشهر الستة .

المادة ٥٧ — خلافاً لاحكام المادة ٥٤ الآنفة الذكر، لا تسري مهلة مرور الزمن على تحصيل رسوم الانتقال بالارث الا اعتباراً من تاريخ طلب قيد الحقوق الارثية. وعلى امين السجل عندما يجري توزيع رسوم الانتقال بالارث على عدة اقساط سنوية، ان يدون المبالغ المدفوعة من ذوي العلاقة في الحقل المخصص للملاحظات في صحيفة العقار العينية، مع الاشارة الى تاريخ تسديد كل مبلغ.

المادة ٥٨ — « الغيت بموجب القرار رقم ١٧٧ /ل. ر. المؤرخ في ٢٦ حزيران « سنة ١٩٤٠ وابدلت منها الاحكام التالية :

يجب قيد الحقوق الناشئة عن تركة فتحت قبل اذاعة هذا القرار في مهلة سنة ابتداءً من تاريخ هذه الاذاعة، ويكون هذا القيد خاضعاً لدفع الرسوم البسيطة المفروضة يوم افتتاح التركة، مهما كانت المدة الماضية على وفاة المورث وبقطع النظر عن عدد التركات اللاحقة، وعن رتبها ودرجاتها.

وتصفى هذه الرسوم بنسبة حصص كل وارث،

اما فيما يتعلق بالتركات التي يكون عليها نزاع قيد النظر في المحاكم فتحسب المهلة ابتداءً من تاريخ الحكم النهائي.

واذا انقضت المهلة المذكورة استوفيت الرسوم مضاعفةً دفعة واحدة. (١)

---

(١) ان نص هذه المادة لم يزل مرعياً في سوريا، اما في لبنان فقد تعدل بالمرسوم الاشتراعي رقم ٩٢ /ل.ا. المؤرخ في ١٢ اذار سنة ١٩٤١ والمنشور بالجريدة الرسمية للجمهورية اللبنانية عدد ٣٨٧٤ بتاريخ ٢ نيسان سنة ١٩٤١، وفيما يلي نص التعديل المذكور :

المادة الاولى : ان الحقوق الناشئة عن تركة فتحت قبل صدور المرسوم الاشتراعي الحالي يجب تسجيلها خلال مهلة تنقضي في ٣٠ حزيران سنة ١٩٤١.

ويستوفى عن تسجيلها الرسوم العادية التي كانت تستوفى يوم حدوث التركة، مهما كانت المدة التي تكون قد انقضت على وفاة المورث، وبصرف النظر عن

الفصل الثالث
في احكام المراقبة والتنفيذ

المادة **٥٩** — على رؤساء دوائر الاجراء ان يطلبوا من ذوي العلاقة ان يعجلوا الى الخزينة رسوم التسجيل ورسوم الفراغ والانتقال العائدة للحقوق المطلوب قيدها بواسطتهم في السجل العقاري او في دفتر التسجيل او في سجلات الطابو، ويتوجب مثل ذلك على الموظفين المأذونين الذين يُطلب اليهم اجراء قيد او شرح او قيد احتياطي او ترقين في السجل العقاري او في دفتر التسجيل او في سجلات الطابو .

عدد المواريث التالية ودرجاتها ومراتبها .

وتصفى هذه الرسوم على معدل نصيب كل وارث .

واذا كانت التركات موضوع نزاع قيد النظر امام المحاكم فان الحقوق الناشئة عنها يجب تسجيلها خلال اربعة اشهر اعتباراً من تاريخ الحكم القطعي بشأنها .

فاذا انقضت هذه المهل تستوفى الرسوم مضاعفة دفعة واحدة .

المادة الثانية : اذا كان مقدار الرسوم المتوجبة على تسجيل الحقوق الناشئة عن التركات غير وارد في التشريع الخاص بمعاملات الفراغ العقارية ، فيجب اذ ذاك استيفاء نفس الرسوم المفروضة على معاملات الفراغ بين الاحياء .

المادة الثالثة : ان المهل المعينة قبل صدور هذا المرسوم الاشتراعي لاصحاب الحقوق العينية لاعطاء التصريح عن التغييرات الطارئة على قوام العقارات ومشتملاتها والتي لم تسجل بعد في الصحائف العينية العائدة لهذه العقارات ، قد تمددت لغاية ٣٠ حزيران سنة ١٩٦١ .

ففي حالة عدم اعطاء هذا التصريح ضمن المهلة المعينة في الفقرة السابقة ، يجري حكماً تسجيل التغييرات الطارئة على قوام العقارات ومشتملاتها ، وفقاً لاحكام المادة ٦١ من القرار ٣٦١/ل . ر . المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ ، ويستوفى بنوع خاص ، عن هذا التسجيل ، الرسوم المفروضة بالمادة ٦١ المشار اليها ، مضاعفة .

المادة الرابعة : يصبح هذا المرسوم الاشتراعي نافذاً من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية .

المادة ٦٠ — يتوجب على اصحاب الحقوق العينية المقيدة في السجل العقاري ان يعلموا رئيس المكتب المعاون العقاري بكل تغيير يطرأ على قوام ومشتملات العقار من جراء استملاك او انشاء ابنية ، او هدم او غرس او افراز الخ ... وذلك خلال الستة الاشهر التي تلي حصول الطارئ الذي نتج عنه التغيير ، اذا كان التغيير لم يحصل من عمل رسمي من قبل الادارة .

فاذا لم يفعلوا جرى القيد حكما على نفقتهم واستوفي الرسم مضاعفا.

المادة ٦١ — ان كل التغييرات التي طرأت على قوام العقارات ومشتملاتها قبل اذاعة هذا القانون(١) ولم تسجل في صحائفها العينية ، يتوجب على اصحاب الحقوق العينية ان يبادروا الى التصريح عنها وتسجيلها في السجل العقاري خلال الستة الاشهر التي تلي اذاعة هذا القرار .

فان لم يفعلوا ، تولى اجراء القيد حكما امين السجل العقاري في المنطقة ، بناء على معلوماته الشخصية او على افادة اى شخص كان .

وفي هذه الحال تضاعف رسوم القيد ويكون للمخبر الحق بتقاضي نصف الغرامة المستوفاة . ويسجل تأمين اجباري على صحيفة العقار العينية حتى يتم استيفاء الرسوم والغرامة .

المادة ٦٢ — ان تعرفة الرسوم المقطوعة ورسوم الفراغ والانتقال ، وطريقة استيفاء هذه الرسوم تحدد في كل دولة بنص اشتراعي (٢) .

---

(١) اي القرار رقم ٣٦١/ل٠ ر٠ المؤرخ في ١٣ كانون الأول سنة ١٩٣٩ ٠

(٢) ان تعرفة الرسوم المقطوعة ورسوم الفراغ والانتقال وطريقة استيفائها محددة في لبنان ، بالمرسوم الاشتراعي رقم ٣٠ ل٠ ر٠ المؤرخ في ١٨ كانون الاول سنة ١٩٣٩ ، وهو منشور في الملحق رقم ١ بآخر هذه المجموعة ٠ اما في سوريا فلم يصدر نص جديد بهذا الموضوع ، بل ظل معمولا باحكام القانون العثماني الموقت المؤرخ في ١٦ ربيع الثاني سنة ١٣٣٢ — ٢٧ شباط سنة ١٣٢٩ (١٩١٤) وتعديلاته وبتعرفة الخرج والرسوم الملحقة به ٠ وهذه النصوص منشورة في الملحق رقم ٦ وما يليه بآخر هذه المجموعة ٠

المادة ٦٣ — « ان النص الجديد الوارد لهذه المادة في القرار رقم ٣٦١/ل. ر.
« المورخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩ جرى تعديله في لبنان بموجب
« المرسوم الاشتراعي رقم ٢٣٩/ن. ا. المورخ في ٢٩ تشرين الاول
« سنة ١٩٤٢ ، ثم الغي بالقانون اللبناني المورخ في ٢٢ آذار سنة ١٩٤٤
« الصادر في الجريدة الرسمية رقم ١٣ بتاريخ ٢٩ آذار سنة ١٩٤٤
« وابدل منه النص الآتي . اما في سوريا فقد الغي بالمرسوم التشريعي
« رقم ١٤٠ المورخ في ٢٦ تموز سنة ١٩٤٣ وابدل منه نص جديد
« لا يختلف في جوهره عن النص الجديد اللبناني ، ولكن يختلف احياناً
« في مقدار الرسوم المتوجبة ، وقد ذكر فيما يلي مقدار الرسوم المتوجبة
« في لبنان وفي سوريا :

الرسوم الطوبوغرافية المتوجبة عن اشغال امانة المساحة

على طالبي اجراء اشغال طوبوغرافية ان يودعوا صندوق الخزينة ، قبل تنفيذ هذه الاشغال سلفة مالية يحدد مقدارها على الوجه الآتي بيانه :

ا — في المدن (١)

	الرسوم المتوجبة	
	في لبنان غروش لبنانية	في سوريا غروش سورية
عن كل عقار	٢٥٠٠	٢٥٠٠
الا اذا كان الطلب يتعلق باستثبات وقوع		

(١) بموجب قرار صادر في لبنان عن امين سر الدولة تحت رقم ٢٧٩٩ بتاريخ ١٠ شباط سنة ١٩٤١ ، تعتبر (مدينة) كل مجموع آهل من الابنية (Agglomération bâtie) ، يبلغ عدد سكانه ٥ آلاف نفس فما فوق ، ويقصد (بالسكان) جميع اللبنانيين المقيمين حالا في البلدة والغائبين عنها موقتاً وغير اللبنانيين المقيمين فيها بصورة دائمة .

	الرسوم المتوجبة	
	في لبنان غروش لبنانية	في سوريا غروش سورية
تغييرات في قوام العقارات المبنية ، وبيان هذه التغييرات ، فتخفض في هذه الحال السلفة المتوجب ايداعها الخزينة الى	١٥٠٠	١٢٥٠

ب — في المناطق الاخرى

عن كل عقار مساحته اقل من ١٠ هكتارات . .	١٥٠٠	١٥٠٠
عن كل عقار مساحته بين ١٠ و ٥٠ هكتاراً . .	٣٠٠٠	٣٠٠٠
« « « « بين ٥٠ و ١٠٠ هكتار . .	٤٥٠٠	٤٥٠٠
« « « تتجاوز مساحته ١٠٠ هكتار . . .	٦٠٠٠	٦٠٠٠

واذا كانت المبالغ المودعة صندوق الخزينة بصفة سلفة هي اكثر من مقدار الاكلاف او اقل منها ، فان امين السجل العقاري يضع كشفاً بمقدار الرسوم الطوبوغرافية الحقيقية المتوجبة للخزينة ، ومقدار المبلغ الواجب اعادته اليهم او تحصيله منهم .

ويتوجب دفع الرسوم الطوبوغرافية ، ولو عدل اصحاب العلاقة عن اتمام المعاملة التي طلبوا من اجلها الاعمال الطوبوغرافية .

وكل طالب يؤخر او يمنع تنفيذ الاشغال الطوبوغرافية ، لداع من الدواعي يتوجب عليه في حالة انتقال المهندس ، ان يسدد الى الخزينة ، وفقاً لتعرفة الرسوم ادناه المبلغ المعين تعويضاً عن الوقت الذي يكون المهندس قد صرفه على الطريق وفي موقع العقار ، مضافاً اليه نفقات الانتقال . واذا لم تجرِ اشغال فيتوجّب دفع تعويض مقطوع واحد للخزينة . اما اذا اشعر الطالب بعدم حاجته الى الاشغال ، قبل حلول الموعد المضروب للقيام بالعمل في

المكان المعين ، وذلك قبل ستة ايام كاملة على الاقل ، فلا يتوجب اذ ذاك تعويض البتة .

ويتوجب على طالبي اجراء الاشغال الطوبوغرافية ان يقدموا على نفقتهم وسائل نقل المهندس ومعاونيه ونقل الادوات من امانة السجل العقاري الى محل الاشغال ذهابا وايابا .

نوع الاعمال

١ ـ اشغال جارية في موقع العقار

	الرسوم المتوجبة	
	في لبنان غروش لبنانية	في سوريا غروش سورية
يدفع رسم عن كل ساعة تنقضي في موقع العقار او بالتنقل ذهابا وايابا	٣٥٠	٢٥٠

وتشمل هذه الرسوم جميع نفقات الموظفين ، بما فيهم المعاونون والعمال ومقدار التعويض عن الآلات الفنية ، وثمن المطبوعات اللازمة لانجاز الاشغال .

ويستوفى عن كل عملية تعويض ساعة على الاقل . واذا استغرقت العملية اكثر من ساعة فيتوجب التعويض بنسبة عدد الساعات وفقاً للتعرفة اعلاه وتعتبر اجزاء الساعة ساعة كاملة .

وعندما ينصرف المهندس الى انجاز عدة عمليات ، اثناء سفرة واحدة لمستدعين مختلفين ، توزع ساعات السفر على عدد العمليات .

٢ ـ ثمن تخوم التحديد

	الرسوم المتوجبة	
	في لبنان غروش لبنانية	في سوريا غروش سورية
ويدخل ضمن هذه الرسوم نفقة نقل التخوم لمراكزها ومصروف تركيبها. عن كل تخم او علامة مختومة.. وفي حالة ابطال حدود، لا يستوفى رسم البتة عن التخوم التي تنزع وتستعمل لمصلحة المالك نفسه.	١٥٠	١٥٠

٣ ـ اعمال مكتبية

لوضع مشاريع الافرازات ، وحساب القياسات، وتصحيح خريطة امانة المساحة، وتنظيم خرائط اساسية وقياس المساحات ، وتصحيح سجل المساحات الخ.. عن كل ساعة شغل . .	٢٠٠	١٧٥

٤ ـ سحب نسخ عن خريطة امانة المساحة

نسخ معدة لتضم الى ملف العقار ، ولتعطى الى المستدعين بعد قيد العمليات الطوبوغرافية في السجل العقاري :

من قياس ٣٢ X ٢٢ او ٣٥ X ٢٥ عن كل سحب	١٢٥	١٠٠
من قياس ٤٧ X ٣٢ او ٣٥ X ٥٠ عن كل سحب	١٧٥	١٥٠
من قياس نصف نسر كبير (٥٠ X ٧٥) . .	٢٥٠	٢٠٠
من قياس نسر كبير (١٠٠ X ٧٥)	٤٠٠	٢٥٠

المادة ٦٤ — « الغيت في لبنان بقانون ٢٢ اذار سنة ١٩٤٤ وابدل منها النص « الآتي . اما في سوريا فقد تعدل مقدار التعويض فقط ، وذلك « بالمرسوم التشريعي رقم ١٦٠ المؤرخ في ٢٦ تموز سنة ١٩٤٣ ولم « يرد فيه الفقرة الثانية الواردة بالنص اللبناني الجديد المثبت ادناه .

عندما يدعى رؤساء المكاتب المعاونة للانتقال الى خارج الدائرة ، عملا باحكام المادتين ٤٣ و ٤٤ من القرار ١٨٩ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ المعدل بالقرار ٤٦ /ل. ر. المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ يتوجب على اصحاب العلاقة ان يقدموا لهم وسائل النقل ، ويترتب عليهم ايضاً في مثل هذه الحالة ، ان يدفعوا تعويضاً محدداً كما يلي :

	الرسوم المتوجبة	
	في لبنان	في سوريا
	غروش لبنانية	غروش سورية
في المدينة الكائن فيها المكتب العقاري المعاون.	٢٠٠	٢٠٠
في خارج المدينة الكائن فيها المكتب العقاري المعاون	٣٠٠	٤٠٠

ويدفع هذا التعويض الى صندوق الخزينة ، ويجب والحالة هذه تدوينه في ارسالية الرسوم العقارية ، على ان يستعيده رئيس المكتب المعاون بعد انجاز المهمة ، وذلك بناء على امر انتقال موقع من امين السجل العقاري او من اكبر سلطة ادارية محلية اذا كان المكتب المعاون موجوداً في بلدة غير مركز امانة السجل العقاري (١) .

(١) ان الفقرة الاخيرة من المادة ٦٤ سارية في لبنان فقط

الباب الرابع

في احكام موقتة

« بموجب المادة ٦ من القرار رقم ٣٦١/ل. ر. المؤرخ في ١٣
« كانون الاول سنة ١٩٣٩ ، ان المواد الواردة في النص الاول للقرار
« ١٨٩ المؤرخ ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ تحت الارقام ٥٤ و ٥٥ و ٥٦
« اصبحت مرقومة ، بعد كل التعديلات الطارئة عليها حتى الآن ، بالارقام
« ٦٥ و ٦٦ و ٦٧ .

المادة ٦٥ — ان السجلات المعروفة بدفاتر الضبط (ضبط دفتري) وسجلات التأمينات الموجودة والمودعة الآن لدى دائرة الدفترخانه يحتفظ بها لقيد الفراغ والانتقال العقاري والاتفاقات الرهنية في جميع المناطق العقارية التي لا يكون قد فتح فيها السجل العقاري انفاذاً للقرار رقم ١٨٨ بشأن انشاء السجل العقاري .

المادة ٦٦ — كلما نفذ الاصلاح بكامله في كل قضاء تقفل سجلات (ضبط دفتر دائمي) وسجلات التأمينات في القضاء ، وتختم من قبل رئيس المكتب المعاون وترسل الى رئيس المكتب العقاري وفي نفس اليوم الذي يستلم فيه رئيس المكتب العقاري هذه السجلات يضع محضراً باستلامها ويرسل عنه نسخة الى رئيس المكتب المعاون .

المادة ٦٧ — « بموجب المادة ٧ من القرار رقم ٣٦١/ل. ر. المؤرخ في ١٣
« كانون الاول سنة ١٩٣٩ ان هذه المادة التي كانت مرقومة في النص
« الاول برقم ٥٦ والغيت احكامها بالقرار رقم ٦٦/ل. ر. المؤرخ في
« ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ ، قد الغيت مجدداً وابدلت منها الاحكام التالية :

الغيت اعتباراً من اذاعة هذا القرار ، احكام القوانين والارادات

السنية ، والقرارات والانظمة الصادرة عن المفوض السامي ، وعن متصرفية جبل لبنان المستقلة ، وعن حكومتي سوريا ولبنان وجميع الانظمة الناشئة عنها ، وذلك في المواد التي تناولها هذا القرار .

المادة ٦٨ — ان امين السر العام والمندوب فوق العادة للمفوض السامي لدى دولة سوريا ، والمندوبون لدى الدول مكلفون كل فيما يعنيه تنفيذ هذا القرار .

بيروت في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ الامضاء : ده جوفنيل

ملحق بالقرار رقم ١٨٩

وفيه الجدولان المشار اليهما بالمادة ٤٥ منه

الجدول الاول

في المعاملات التي تستوجب دفع رسوم تسجيل مقطوعة

١ ـ تنظيم المحاضر المعدة للقيد في السجل العقاري

ويشمل ذلك قيد العقود في السجل اليومي وثمن المطبوعات اللازمة لمحاضر طلب القيد .

٢ ـ تنظيم صور عن الصحائف العينية او عن الصحائف التكميلية، وسندات الطابو في المناطق غير الممسوحة بعد تنظيم سندات تمليك جديدة على اثر عمليات افراز او ضم الخ . . . او نسخ عن السندات الاصلية التي تضيع او تتلف .

٣ ـ تنظيم شهادات قيد الحقوق العينية ، وكذلك شهادات قيد الرهون العقارية على انواعها .

تنظيم شهادات قيد الحقوق العينية والرهون العقارية عن جميع العقارات الواقعة في منطقة امانة سجل واحدة والخاضعة للحق او المرهونة مقابل نفس الدين .

٤ ـ تنظيم لوائح اجمالية او افرادية بالقيود المدونة في السجل العقاري لغاية تاريخ . .

٥ ـ تنظيم نسخ او خلاصات عن الوثائق التكميلية .

٦ - معاملات شتى كتابية ، ومعاملات تبليغ واعلان .

- قيد ، وشرح ، وقيد احتياطي ، وترقين قيود في السجل العقاري او في دفتر التسجيل او في سجلات الطابو .

- تحضير قيود سندات التمليك المسلمة الى المالكين او الى اصحاب الحقرق المختلفة عند ما تنتقل السندات القديمة الى المالكين الجدد .

- شهادة تفيد عدم وجود قيد ، وكل لائحة سلبية

- تصديق مطابقة صور الصحائف العقارية والصحائف التكميلية للاصل

- اجراء تبليغ او اعلان بهمة امين السجل العقاري ، علاوة على النفقات المدفوعة .

٧ - مراجعة السجلات العقارية والخرائط او رسوم الكشف .

٨ - لاتخضع لرسوم الطوابع الاميرية صور الصحائف العقارية (سندات الملكية والحقوق المختلفة) وشهادات قيد الحقوق العينية والرهونات العقارية ، واللوائح الاجمالية او الافرادية بالقيود المدونة في السجل العقاري ، ونسخ او خلاصات الوثائق التكميلية ، وفي الاجمال كل المستندات والشهادات المذكورة اعلاه والمنصوص عنها في القرارين رقم ١٨٨ و ١٨٩ المؤرخين في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ .

الجدول الثاني

في المعاملات الخاضعة لرسوم فراغ وانتقال نسبية

١ - فراغ حق عيني عقاري بالبيع (ما عدا الاوقاف) . البيع بالوفاء

٢ - فراغ عقار وقفي بالمبادلة او الاستبدال

٣ ـ قيد بحق القرار

٤ ـ انتقال بطريق الارث

ا ـ للفروع بالخط المستقيم

ب ـ للازواج الاحياء

ج ـ للاصول من الدرجة الاولى (الاب والام)

د ـ للاخوة والاخوات وللاصول من الدرجة الثانية (الجد والجدة)

ه ـ للاعمام والاخوال ، والعمات والخالات وابنائهم

و ـ لبقية الاقارب

٥ ـ انتقال بطريق الوصية او بطريق الهبة بين الاحياء

ا ـ للفروع بالخط المستقيم

ب ـ للازواج الاحياء

ج ـ للاصول من الدرجة الاولى (الاب والام)

د ـ للاخوة والاخوات وللاصول من الدرجة الثانية (الجد والجدة)

ه ـ للاعمام والاخوال والخالات وابنائهم

و ـ للاقارب غير المذكورين في الدرجات السابقة

ز ـ الى غير الاقارب

اذا كان للموصى له او للموهوب له ، في الاحوال المذكورة اعلاه ، حصة ارثية في الحق الموصى به او الموهوب فيطرح من الاساس الذي يبنى عليه الرسم قيمة الحصة المفروض عليها رسم الانتقال .

٦ ـ انشاء ريع عقاري

٧ ـ انشاء حق استغلال

٨ ـ انشاء وقف لمنفعة مؤسسة دينية او خيرية او تعليمية

٩ ـ انشاء وقف ذرية

١٠ ـ تفرغ عن حق اجارتين او مقاطعة
احداث حق ارتفاق او تفرغ عنه
تفرغ عن حق سطحية

١١ ـ تصحيح القيود على اثر تغييرات طرأت على مشتملات العقار (علاوة عن الرسوم الطوبوغرافية عند اللزوم)

١٢ ـ قيد تأمين اجباري

١٣ ـ قيد بيع بالوفاء او رهن

١٤ ـ قيد تأمين مهما كانت مدته

١٥ ـ قيد قروض تأمينية طويلة الاجل تستهلك اقساطا سنوية

١٦ ـ قيد عقود ايجار تتجاوز مدتها ثلاث سنين

١٧ ـ قيد وعد بالبيع

١٨ ـ قيد وصل ايجار مدفوع سلفاً

١٩ ـ قيد فك تأمين او ترقين حق ارتفاق

٢٠ ـ مقاسمة بين شركاء بالملك (علاوة عن الرسوم الطوبوغرافية وعن ثمن سندات الملكية)

٢١ ـ احداث حقوق مختلفة على طابق او على قسم من طابق في عقار مبني.
ضم هذه الحقوق المختلفة .

النص الكامل المعدل

للقرار رقم ٣٣٣٩

المؤرخ في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠

بوضع نظام للملكية العقارية وللحقوق العينية للاموال غير المنقولة

(قانون الملكية العقارية)

يتضمن النص المدرج فيما يلي جميع التحويرات الطارئة على النص الاصلي بموجب القرارات الاتي ذكرها النافذة في دولتي سوريا ولبنان :

القرار رقم ٥٧ / ل. ر. المؤرخ في ١٨ حزيران سنة ١٩٣١
القرار رقم ١٠٢ / ل. ر. المؤرخ في ٦ آب سنة ١٩٣٢
القرار رقم ٤٨ / ل. ر. المؤرخ في ٢٨ آذار سنة ١٩٣٣
القرار رقم ١٠١ / ل. ر. المؤرخ فى ١٢ تموز سنة ١٩٣٣
القرار رقم ١٣٥ / ل. ر. المؤرخ في ٢٢ حزيران سنة ١٩٣٤
القرار رقم ٢٣٥ / ل. ر. المؤرخ في ٩ تشرين الاول سنة ١٩٣٤
القرار رقم ٣٢٣ / ل. ر. المؤرخ في ٦ كانون الاول سنة ١٩٤٠
القرار رقم ٣١ / ل. ر. المؤرخ في ١٤ شباط سنة ١٩٤١
القرار رقم ٥٣ / ل. ر. المؤرخ في ٥ اذار سنة ١٩٤١
القرار رقم ٢٩ / ل. ر. المؤرخ في ٢٨ ايار سنة ١٩٤٢

اما التحويرات الطارئة بموجب المرسوم الاشتراعي اللبناني رقم ٧٢ / ل المؤرخ في اول شباط سنة ١٩٣٣ (قانون اصول المحاكمات المدنية) فنافذة في لبنان فقط.

ان المفوض السامي للجمهورية الفرنساوية

بناء على مرسومي الجمهورية الفرنساوية الصادرين في ٢٣ تشرين الثاني سنة ١٩٢٠ وفي ٣ ايلول سنة ١٩٢٦ ،

وبناء على احكام القوانين العثمانية (المجلة وقانون العقارات وقانون الطابو)

وبناء على احكام القرار عدد ١٣٢٩ الصادر في ٢٢ اذار سنة ١٩٢٢ والقرارات رقم ١٨٦ و ١٨٧ و ١٨٨ و ١٨٩ الصادرة في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ ، والقرار رقم ٢٧٥ الصادر في ٥ ايار سنة ١٩٢٦ ،

وبناء على اقتراح امين السر العام

قـــرر ما يـــأتي

الباب الاول

في العقارات

الفصل الاول

في تعريف العقارات

المادة الاولى : العقارات على ثلاث فئات :

العقارات بطبيعتها	Immeubles par nature
والعقارات بغايتها	Immeubles par destination
والعقارات غير المادية	Immeubles incorporel

المادة ٢ — العقارات بطبيعتها هي الاشياء المادية التي يكون لها ، بالنظر الى جوهرها ، موقع ثابت غير منتقل ، كالاراضي والمناجم ، والنباتات المتأصلة في الارض (ما دامت لاصقة بها) والابنية .

ولا يقصد بلفظة (ابنية) المباني فقط (كبيوت السكن ، والمخازن والمصانع ، والعنابر والاهراء الخ ....) بل المنشآت الفنية ايضاً على انواعها (كالجسور والابار ، والافران ، والسدود ، والخزانات ، والانفاق الخ ...) وبصورة اعم كل ما جمع من مواد البناء فشد بعضه الى بعض بصورة ثابتة ، سواء اكان ذلك على ظاهر الارض او في باطنها .

وجميع الاجهزة والقطع الخ ... اللاصقة بالبناء والمعدة لاتمامه (كالشرفات « البلكونات » والمزاريب ، وحراب الصواعق ، وقساطل جر المياه) تعتبر عقارات بطبيعتها .

المادة ٣ — العقارات بغايتها هي اشياء قد تعتبر بذاتها منقولات ، انما هي من متممات عقار بطبيعته ، شرط :

١ — ان تكون والعقار بطبيعته ، لمالك واحد

٢ — ان تكون مخصصة لاستثمار العقار ، او بوجه اعم لخدمة العقار التي تكون هذه الأشياء من متمماته .

ومن هذه الاشياء :

١ — فيما يختص بالاستثمار الزراعي : الحيوانات المعده للزراعة ، والآلات الزراعية ، والمعاصر ، والانابيق ، والبراميل الكبيرة المعدة لاستيعاب العنب في مصانع الخمر ، واسماك الغدران ، وخلايا النحل ، وشرانق الحرير في الخصاص ، والسماد والقش المعدان لتسميد المزروعات ، ومساميك الكرم .

٢ — فيما يختص بالاستثمار الصناعي : المؤن المدّخرة وجميع الآلات (بما فيها الكمبونات والفاكونات الصغيرة الخ . . والخيل) على شريطة ان تكون البناية التي تستودع هذه الآلات مجهزة بصورة خصوصية لايواء الآلات والاجهزة التي فيها .

(يلاحظ بان اثاث الفنادق ، والبيوت المفروشة ، والملاهي « الكازينو » والحمامات ومحلات التجارة لا تعتبر عقارات)

ومن الاشياء المعتبرة ايضاً عقارات : الاشياء المنقولة الراكزة بالارض بصورة نهائية .

المادة ٤ — العقارات غير المادية هي الحقوق والتأمينات والارتفاقات العينية وكذلك الدعاوى التي تتناول عقاراً مادياً .

الفصل الثاني

في انواع العقارات

المادة ٥ — العقارات (الملك) هي العقارات الكائنة داخل حدود المناطق المعتبرة اداريا مجموعة ابنية (agglomérations bâties) (١) والتي يجري عليها حق الملكية المطلقة ، باستثناء العقارات الواقعة في اراضي حكومة جبل لبنان السابقة المستقلة ، فانها (اي هذه العقارات المستثناة) تبقى خاضعة لاحكام العرف والعوائد المحلية .

---

(١) جاء في (قانون الاراضي) العثماني الصادر في ٧ رمضان سنة ١٢٧٤ ـ ١٨٦٨ ان الاراضي (الملك) هي الاراضي الواقعة داخل القرى والقصبات ، والاراضي الممتدة خارج القرى والقصبات على مساحة قدرها نصف دونم على الاكثر . باعتبارها من متممات البناء .

ولما كانت مساحة الدونم تبلغ ١٦٠٠ ذراع مربع اى ٩١٩،٣٠ متراً مربع ، فان المساحة التي كانت الاراضي الواقعة ضمنها تعتبر (ملكا صرفاً) كانت محددة بنحو ٤٦٠ مترا مربعاً . ولم يكن هناك شرط آخر او ترتيب اداري معلق عليه اعتبار عقارات ملكاً صرفا .

اما قانون الملكية العقارية الجديد ـ اي القرار رقم ٣٣٣٩ الحالي ـ الذي الغى قانون الاراضي العثماني وحل محله ، فقد نص بوجوب اعتبار (ملك صرف) ماكان واقعا (ضمن حدود المناطق المعتبرة اداريا مجموع ابنية) ونصها بالفرنساوي :

Les immeubles Mulk sont ceux qui, situés à l'intérieur du périmètre des agglomérations bâties, tel qu'il est déterminé administrativement . . .

فاصبح اذاً من الواجب معرفة الاصول القانونية التي تسير عليها السلطة الادارية في تحديد المناطق ، لتقرير نوع العقارات الشرعي ، لأن العقارات التي تكون داخلة ضمن المناطق المحددة ادارياً بانها تابعة لمجموع الابنية هي التي تعتبر ملكا صرفا .

ففي لبنان ، يؤخذ على الغالب ، بمآل المادة ١١ من القرار رقم ١٢٠٧ المؤرخ في ١٠ اذار سنة ١٩٢٢ بشأن نظام البلديات ، ونصها بالاصل الفرنساوي ما يلي :

Le territoire des municipalités est limité à l'agglomération urbaine, de telle sorte que la solution de coutinuité entre l'agglomération proprement dite et les hameaux et maisons éparses, ne dépasse pas en principe, 300 mètres...

وتعريبها : « ان المنطقة البلدية يحدها مجموع منازل السكن،بحيث لاتزيد المسافة الفاصلة « بين هذا المجموع وبين الدساكر والبيوت المتفرقة عن ٣٠٠ متراً تقريباً .

ويستنتج من هذا النص بان العقارات التي تكون واقعة ضمن النطاق المحدد بهذا التعريف الاداري للمنطقة البلدية ، تعتبر ملكاً صرفا . لذلك عند وقوع خلاف على تحديد النوع الشرعي لعقار ما ، يقتضي الرجوع الى القرار الصادر عن السلطة الادارية بتعيين حدود المنطقة البلدية ، لمعرفة ما اذا كان العقار موضوع الخلاف واقعا ضمنها ام لا .

وقد اجتهدت محكمة الاستئناف اللبنانية (الغرفة العقارية) انه اذا لم يكن منطقة العقارات محددة اداريا فان الاراضي التي يتراوح بعدها بين ١٥٠ و ٤٠٠ مترا عن آخر الابنية الموجودة في البلدة تعتبر من الاراضي المملوكة (قرار ٢٠ ايار سنة ١٩٤٤ رقم ٨٢) .

ولا بد من الاشارة الى ان هذا القرار لم يضع قاعدة عامة ، ولا عين المسافة ، وانما اقتصر على حل قضية معينة .

المادة ٦ — العقارات (الاميرية) هي العقارات التي تكون رقبتها للدولة والتي يمكن ان يجري عليها حق تصرف .

المادة ٧ — العقـارات (المتروكة المرفقة) هي العقـارات التي تخص الدولة ويكون عليهـا لاحدى الجماعـات حق استعمال محددة مميزاته ومداه بالعادات المحلية او بالانظمة الادارية .

المادة ٨ — العقارات (المتروكة المحمية) هى العقارات التي تخص الدولة او البلديات وتكون من الاملاك العامة .

المادة ٩ — العقـارات (الخالية المبـاحة) او الاراضي الموات هي الاراضي الاميرية التي تخص الدولة الا انها لم يجر التعرف اليها او تحديدها، فيصبح لمن يشغلها اولا ، بموجب رخصة من الدولة، حق افضلية فيها ضمن الشروط المعينة في انظمة املاك الدولة

الفصل الثالث

في الحقوق الممكن ان تجري على العقارات وفي علاقة هذه الحقوق باصحابها .

المادة ١٠ — يمكن ان تجري على العقارات الحقوق العينية الآتي ذكرها :

١ ـ الملكية
٢ ـ التصرف
٣ ـ السطحية

٤ ـ الانتفاع (١)

٥ ـ حق الافضلية

٦ ـ الارتفاقات العقارية

٧ ـ حقوق الرهونات : الرهن، والبيع بالوفاء (الرهن بطريقة نقل الملكية)

٨ ـ الامتيازات والتأمينات

٩ ـ الوقف

١٠ ـ الاجارتين

١١ ـ الاجارة الطويلة

١٢ ـ الخيار الناتج عن وعد بالبيع

الباب الثاني

الفصل الاول

في الملكية

المادة **١١** — الملكية العقارية هي حق استعمال عقار ما، والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والانظمة .

وهذا الحق لا يجري الا على العقارات الملك .

---

(١) ترجح لدينا استعمال كلمة « انتفاع » عوضاً عن « استغلال » للتعبير عن كلمة « usufruit » الفرنساوية ، لان حق الانتفاع يشمل اكثر من اجتناء الغلة .

المادة ١٢ — ان ملكية عقار ما تخول صاحبها الحق في جميع ما ينتجه العقار ، وفي ما يتحد به عرضاً سواء اكان ذلك الاتحاد او الانتاج طبيعياً او اصطناعياً .

المادة ١٣ — تشمل ملكية الارض ملكية ما فوق سطح الارض وما تحته ، وعليه فان لمالك ارض ان يغرس فيها ما يشأ من الاغراس وان يبني ما يشأ من الابنية ، وان يجري فيها حفريات الى اي عمق شاء ، وان يستخرج من هذه الحفريات كل ما يمكن ان تنتجه ، ضمن التقيدات الناتجة عن القوانين والقرارات والانظمة .

الفصل الثاني

في التصرف

المادة ١٤ — التصرف هو حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن الشروط المعينة في احكام هذا القرار ، وضمن حدود القوانين والقرارات والانظمة ، ولا يجري هذا الحق الا على العقارات الاميرية .

المادة ١٥ — ان التصرف بعقار ما يخول صاحبه الحق في جميع ما ينتجه العقار وفي كل ما يتحد به عرضاً سواء اكان ذلك الاتحاد او الانتاج طبيعياً او اصطناعياً .

المادة ١٦ — لصاحب حق التصرف بالارض ان يغرس فيها ما شاء من

الاغراس ، وان يبني ما شاء من الابنية (١) وان يجري فيها حفريات الى اي عمق يشاء وان يستخرج من هذه الحفريات كل ما يشاء من مواد البناء وان يتصرف بهذه المواد بملء حريته ، ما خلا جميع المنتوجات الاخرى ، وكل ذلك ضمن التقيدات المفروضة بالقوانين والقرارات والانظمة .

المادة ١٧ — لصاحب حق التصرف في عقار ما ان يقوم فيه باي عمل تصرفي كان ما عدا انشاء وقف .

المادة ١٨ — كل وقف يُنشأ بعد اذاعة هذا القرار على ارض اميرية يُعدّ باطلاً وكأنه لم يكن .

المادة ١٩ — يسقط حق التصرف بعدم زراعة الارض او بعدم استعمالها مدة خمس سنوات .

الفصل الثالث

في الشيوع بالحقوق العينية

المادة ٢٠ — لا يجوز لأي شريك كان في عقار شائع ان يستعمل حقوقه على

(١) قبل سنة ١٣٢٩ مارتيه - ١٩١٤ كانت الارض تتبع الشجر والبناء من حيث النوع الشرعي ، اي ان الارض الاميرية التي تغرس اشجارا او كروما او حدائق او التي ينشأ عليها ابنية تصبح ملكاً صرفاً وتجرى عليها احكام الملكية . اما اعتبارا من ٣٠ اذار سنة ١٣٢٩ مارتيه ، فسندا للمادة الخامسة من (قانون التصرف بالاموال غير المنقولة) المؤرخ في ٥ جمادى الاولى سنة ١٣٣١ - ٣٠ مارت سنة ١٣٢٩ (١٩١٤) اصبح كل ما يحدث في الاراضي الاميرية من تغييرات وتبديلات كانشاء ابنية ، وغرس اشجار مثمرة او غير مثمرة وحدائق ومروج وكروم وبساتين الخ . . . تابعاً لحكم الاراضي فيما يتعلق بالتصرف والانتقال ، اي ان الشجر والبناء اصبح تابعاً للارض من حيث النوع الشرعي .

كل العقار او على جزء معين منه بدون رضى سائر الشركاء الباقين . ولا يجوز له ان يستعمل اي حق كان على حصة شريك آخر بدون اذن من ذلك الشريك ، ويُفترض اذن الشريك الغائب حاصلا دائما في الاعمال المتعلقة بتدبير العقار وادارته ، مالم يلحق بالغائب من جراء ذلك حيف يبلغ مقداره خمس حقه على الاقل . ولا يمنع ذلك تطبيق احكام القرارين رقم ١٨٨ ورقم ١٨٩ المنشأ بها النظام العقاري .

المادة ٢١ — يعين شركاء الشيوع بالاتفاق فيما بينهم طريقة التمتع بالعقار المشترك ، وتجري قسمة غلة العقار بنسبة الحقوق الشائعة ، هذا اذا لم يكن ثمت اتفاق على خلاف ذلك .

المادة ٢٢ — كل شريك في عقار شائع ، ملزم بدفع ما يصيبه ، بالنسبة الى حصته فيه ، من نفقات الادارة والترميم ، والصيانة ، ومن الضرائب والتكاليف الجارية على المقتنى المشترك ، ويحق للشريك الذي يكون قد عجل النفقات المذكورة اعلاه او قسماً منها ان يستردها ، الا اذا كانت قد صرفت بغية تحسين العقار او تجميله فقط فتبقى اذ ذاك على عاتق صارفها .

المادة ٢٣ — يتصرف كل شريك بملء الحرية بحقوقه في العقار ، وله ان يتفرغ عنه لشخص آخر او ان يجري عليه تأميناً ، بدون اذن من شركائه بالشيوع ، ولكن لا يحق له ان يرهن حصته .

المادة ٢٤ — لا يمكن لشريك في عقار شائع ان يجبر احد شركائه فيه على التنازل له عن حصته ، انما لكل منهم الحق في ان يطلب القسمة ، ما لم يكن ملزماً بالبقاء في الشيوع بموجب صك ينص على ذلك .

ولا يجوز منع القسمة لمدة تتجاوز خمس سنوات

المادة ٢٥ — اذا كان الشركاء على خلاف فيما بينهم او اذا كان بينهم فاقدو الاهلية ، يحق لكل شريك ان يطلب القسمة القضائية وفقاً لاحكام القانون .

المادة ٣٦ — تبطل الملكية الشائعة بقسمة العقار قسمة عينية، او ببيع الحصص الشائعة لاحد الشركاء او بجمعها على اسمه .

المادة ٣٧ — في حالة القسمة (الرضائية او القضائية) يتوجب على اصحاب الحقوق العينية في العقار المقسوم ان يحضروا بنفسهم او بواسطة من يمثلهم تمثيلاً قانونياً ، والا فالقسمة لا تسري عليهم .

الفصل الرابع

في السطحية

المادة ٢٨ — السطحية هو حق المالك في ابنية او منشآت او اغراس قائمة على ارض هي لشخص آخر .

المادة ٢٩ — يجوز التفرغ عن حق السطحية واجراء تأمين عليه

ويجوز فرض ارتفاق على العقارات الجاري عليها حق السطحية انما لا يكون ذلك الا ضمن الحدود التي تأتلف مع استعمال حق السطحية .

المادة ٣٠ — يسقط حق السطحية :

١ — بجمعه مع حقوق اخرى في شخص واحد

٢ — بهدم الابنية او المنشآت او نزع الاغراس القائمة على الارض

المادة ٣١ — لا ينشأ حق سطحية اعتباراً من تاريخ اذاعة هذا القرار .

الفصل الخامس

في الانتفاع

المادة ٣٢ — الانتفاع هو حق عيني باستعمال شيء يخص الغير وبالتمتع به . ويسقط هذا الحق حتماً بموت المنتفع

ولا يجوز انشاء حق الانتفاع لصالح اشخاص معنويين .

المادة ٣٣ — ينشأ حق الانتفاع بمجرد ارادة الانسان ويمكن انشاؤه الى اجل او بشرط .

المادة ٣٤ — يمكن في المسائل العقارية ، انشاء حق انتفاع على الحقوق التالية :

١ — الملكية
٢ — التصرف
٣ — السطحية
٤ — الاجارتين
٥ — الاجارة الطويلة

القسم الاول

في موجبات المنتفع قبل مباشرته الانتفاع

المادة ٣٥ — يتوجب على المنتفع ، قبل مباشرته الانتفاع :

١ ـ ان ينظم كشفاً بالعقارات (١)

٢ ـ ان يقدم كفيلاً قديراً على الدفع (٢)

ويجوز اعفاؤه من هذين الموجبين بنص السند الذي ينشأ بموجبه حق الانتفاع .

المادة ٣٦ — يجب تنظيم الكشف بالعقارات بحضور المالك او بعد دعوته بصورة قانونية ، ويجب تحريره لدى الكاتب العدل على نفقة المنتفع . بيد انه يجوز للمنتفع ان يتفق ومالك رقبة العقارات (بشرط ان يكون الطرفان راشدين ولهما اهلية التعاقد) على وضع الكشف بالرضى وبدون نفقة .

---

(١) ان التخلف عن تنظيم الكشف لا يؤدي الى سقوط حق الانتفاع، وانما يؤدي الى نتيجتين : ١ـ ان المالك يمكنه ان يمنع عن المنتفع التصرف بالعقارات اذا كان لم يستلمها بعد. ٢ـ ان يعتبر عدم تنظيم الكشف قرينة على استلام المنتفع العقارات بحالة سليمة مع تمكن المالك من اثبات حالة تلك العقارات ومحتوياتها بجميع طرق الاثبات

(حكم محكمة بداية البقاع الصادر بتاريخ ٢٤ ايار سنة ١٩٦٥ . انظر النشرة القضائية اللبنانية . السنة الاولى ص ٢٩١ من قسم الاجتهادات)

(٢) ان الغاية من تقديم الكفالة تأمين المالك على الحقوق التي قد يستحقها من جراء تخلف المنتفع عن استعمال العقارات بحسب الغاية المعدة لها ، ولأجل تأمين الاضرار التي تحدث في تلك العقارات ، وليس القصد منها تأمين دفع بدل الانتفاع

(نفس الحكم السابق)

المادة ٣٧ — اذا قدمت الكفالة متأخرة ، فالغلة التي يكون قد تناولها صاحب العقار اثناء ذلك ترد الى المنتفع .

ويجوز الاستعاضة عن الكفالة برهن او بتأمين على اموال تعتبر وافية.

المادة ٣٨ — اذا لم يقدم المنتفع كفالة ولا ضمانة اخرى فان العقارات التي يكون له عليها حق الانتفاع تؤجر او يعين لها حارس قضائي ، تدفع له اجرته من غلة العقار .

القسم الثاني

في حقوق الاستعمال والتمتع العائدة للمنتفع

المادة ٣٩ — للمنتفع حق الاستعمال اي استخدام العقار لمتعته الذاتية او لمصلحته الشخصية ويذهب هذا الحق الى المدى الذي يذهب اليه حق صاحب الملك ويشمل حق استعمال الارتفاق ، وكذلك حق الصيد والقنص ، مالم يكن صاحب العقار قد اجر هذه الحقوق قبل انشاء حق الانتفاع .

المادة ٤٠ — للمنتفع الحق بغلة العقار اي بالحاصلات الطبيعية او النقدية التي يغلها العقار في فترات معينة منتظمة بدون انقاص في جوهر العقار (ويدخل في هذه الحاصلات بدل تأجير حق الصيد والقنص) .

ويدخل في حكم الغلال ، حاصلات المناجم المستورة والمكشوفة والمقالع اذا كانت هذه الحاصلات عائدة لصاحب العقار (بشرط ان يكون المنجم او المقلع قد فتح قبل بدء الانتفاع) والاشجار اذا كانت

تغل بآجال منتظمة (لاستهلاك حطبها او بيعها) .

المادة ٤١ — في بدء الانتفاع وعند نهايته ، يصير توزيع الغلال التي لا تكون قد جمعت بعد او ما كان باقياً منها بدون جمع ، بين المنتفع وصاحب العقار بنسبة المدة التي كان فيها حق الانتفاع قائما ، والمدة التي لم يكن قائما فيها (مع مراعاة زمن انتاج الغلال السنوي او غير السنوي) . وليس لصاحب العقار على المنتفع ولا للمنتفع على صاحب العقار حق استرداد شيء من نفقات الحراثة ، انما يحسب له ثمن الاسمدة والبذار التي تكون قد استعملت لتحضير الغلة عند ابتداء الانتفاع او عند نهايته .

المادة ٤٢ — على المنتفع ان يحترم الايجارات التي يكون قد عقدها صاحب العقار قبل الانتفاع . اما الايجارات التي يعقدها المنتفع فانها لا تسري على صاحب العقار بعد ثلاث سنوات من نهاية الانتفاع .

المادة ٤٣ — يمكن للمنتفع ان يتفرغ عن حقه مجاناً او ببدل ، ما لم تكن في صك انشاء حق الانتفاع احكام تخالف ذلك . ويظل حق الانتفاع بعد التفرغ عنه قائماً في شخص المتفرغ لذلك لا يكون المتفرغ في حل من موجباته تجاه صاحب رقبة العقار . ويسقط حق الانتفاع بموت المتفرغ لا بموت المتفرغ له .

القسم الثالث

في موجبات المنتفع باثناء تمتعه بالعقار

المادة ٤٤ — على المنتفع ان يتمتع بالعقار كمالك معتن ومجتهد ، وعلى الاخص ،

ان يعلم صاحب العقار بالتعديات التي يقدم عليها الغير على العقارات (والا كان مسؤولا عن الضرر الذي يلحق بصاحب العقار) . وعليه ايضاً ان يجدد صكوك الضمان (السيكورتا) المعقودة سابقاً ، وان يسدد اقساط الضمان .

وعلى المنتفع ان يتبع ، في استعمال العقار والتمتع به ، عوائد اصحاب العقار السابقين ، لاسيما فيما يتعلق بالغاية المعدة لها الابنية ، وبطريقة زراعة الاراضي ، واستثمار الاحراج والمقالع . بيد انه يمكنه زراعة الاراضي البور ، وبصورة اعم ، تحسين طرق الزراعة .

المادة ٤٥ — ان الضرائب العقارية على مختلفها هي على عاتق المنتفع ، وكذلك الترميمات اللازمة لصيانة العقار ، اما التصليحات الكبيرة اي التصليحات التي تقوم بتجديد قسم مهم من العقار وتستدعي مصاريف غير عادية ، فانها تترتب على صاحب الرقبة .

المادة ٤٦ — لا صاحب رقبة العقار ، ولا المنتفع ملزمان باعادة بناء ما تهدم بسبب قدمه او قضاء وقدراً الا انه اذا حدث الانهدام على اثر كارثة وكان العقار المهدوم مضموناً كله او بعضه ، يجوز ، بناء على طلب صاحب الرقبة او المنتفع ، استعمال قيمة التعويض لتجديد بناء العقار او لترميمه .

المادة ٤٧ — اذا وجب تسديد دين يقتضي لتسديده تضحية قسم من رأس المال ، فعلى المنتفع ان يساهم في تسديد الدين بتخفيض ايراداته تخفيضاً نسبياً على الصورة الآتية :

١ ـ على صاحب العقار ان يدفع رأس المال اللازم ، وعلى المنتفع ان يحسب له فوائد ، ما طال الانتفاع .

٢ ـ بيد انه يبقى للمنتفع الخيار في ان يسلف رأس المال ، وعندئذ يتوجب

على صاحب العقار ان يرد الرأسمال الى المنتفع (بدون فائدة) بانتهاء مدة الانتفاع .

المادة ٤٨ — ان النفقات التي يشترك في دفعها صاحب العقار والمنتفع ، كما هو مذكور في المادة السابقة هي :

١ ـ نفقات التصليحات الكبرى

٢ ـ التكاليف غير العادية التي تفرض على العقار في اثناء الانتفاع (ضريبة خاصة بالحرب . تعويض يدفع لملتزم تجفيف مستنقعات عندما يفرض التجفيف بامر السلطة العامة الخ ..)

٣ ـ الحصة التي تلحق العقارات من الدين المورث، فيما اذا كان حق الانتفاع جارياً على جميع عقارات المتوفى . ولتعيين هذه الحصة ، تقدر ، اذا اقتضى الامر، قيمة العقارات التي يتمتع بها المنتفع بالنسبة الى قيمة مجموع التركة.

المادة ٤٩ — لا يُلزم المنتفع ، مبدئياً ، بالدين المضمون بتأمين جار على العقار الذي يتمتع به .

القسم الرابع

في سقوط حق الانتفاع

المادة ٥٠ — يسقط حق الانتفاع بانتهاء اجله او بموت المنتفع ، او بتلف الشيء تلفاً تاماً او بعدول المنتفع عنه او باسقاطه منه بسبب سوء الاستعمال ، او بالتوحيد اي بجمع صفتي المنتفع والمالك في شخص واحد. ولا يكون لهذا السقوط مفاعيل قضائية الا بعد ترقين القيد المدون في السجل العقاري.

وينتقل حق الانتفاع ، عند الاقتضاء ، الى التعويض عن ضمان (سوكرتا) او عن استملاك لمنفعة عمومية .

المادة **٥١** — عند انقضاء مدة الانتفاع ، يكون المنتفع مطالباً تجاه صاحب العقار بالعطل الذي يصيب العقار بسببه . ولا يحق له ادنى تعويض عن التحسينات التي احدثها فيه بدون رضى المالك. على انه اذا كان قد حدث تحسين وعطل في آن واحد ، فيعادل بينهما . اما الانشآات الجديدة التي يحدثها المنتفع والاغراس التي يغرسها فيطبق بشأنها احكام المادة ٢١٨ من هذا القرار .

المادة **٥٢** — اذا لم يكن حق الانتفاع جاريا الا على بناية وحدث ان تلفت هذه البناية بحريق او بحادث آخر او انها سقطت من القدم ، فلا يحق للمنتفع ان يتمتع لا بالارض ولا بمواد البناء ويكون الامر عكس ذلك فيما اذا كان الانتفاع يشمل كل الاملاك التي تكون البناية جزء منها ، مالم تطبق في الحالتين المذكورتين الاحكام الاخيرة من المادة ٤٦ الآنفة الذكر.

المادة **٥٣** — يمكن عدا ذلك اسقاط المنتفع من حقه بحكم قضائي ، بناء على طلب صاحب رقبة العقار بسبب تجاوز المنتفع حقوقه في التمتع ، لاسيما اذا احدث تخريبا في العقار او اذا تركه يخرب لاهماله العناية به .

وفي هذه الحال يسمح لدائني المنتفع ان يتدخلوا في القضية ، وان يعرضوا بان يتولوا اصلاح ماتخرب ، وان يقدموا ضمانات للمستقبل .

وللقاضي حسب خطورة الظروف ، اما ان يحكم باسقاط حق الانتفاع اسقاطا مطلقاً واما ان يأمر بعدم تسليم العقار الى صاحب رقبته الا على شريطة ان يدفع سنوياً للمنتفع او لمن انتقل اليه حقه مبلغا معينا حتى الاجل المحدد لزوال حق الانتفاع .

المادة **٥٤** — اذا باع صاحب الرقبة العقار الجاري عليه حق الانتفاع فالبيع لا يغير حق المنتفع في شيء البتة ، بل يظل المنتفع يتمتع به ما لم يرجع عنه رجوعاً صريحاً .

المادة **٥٥** — يحق لدائني المنتفع ان يعملوا على ابطال الرجوع اذا كان مضراً بمصالحهم .

الباب الثالث

في الارتفاق

المادة **٥٦** — الارتفاق هو تكليف مفروض على عقار معين لمنفعة عقار معين جار في ملكية شخص غير مالك العقار الاول . ويقوم هذا التكليف اما بتخويل شخص آخر حق مباشرة اعمال تصرفية في العقار المفروض عليه التكليف ، واما بحرمان صاحب ذلك العقار من استعمال بعض حقوقه .

المادة — **٥٧** ينتج الارتفاق اما عن الوضعية الطبيعية للاماكن واما عن موجبات مفروضة بالقانون واما عن اتفاقات معقودة بين اصحاب العقارات.

المادة **٥٨** — شذوذا عن المبدأ المقرر بالمادة ١٠ من القرار المختص بالسجل العقاري ، تعفى من النشر والاعلان حقوق الارتفاق الناتجة عن الوضعية الطبيعية للاماكن وعن الموجبات المفروضة بالقانون .

بيد ان الارتفاق المختص بحق المرور بسبب تدخل ارض في ارض اخرى يمكن تحديده تحديدا دقيقا، بناء على طلب صاحب العقار المرتفَق.

الفصل الاول

في الارتفاق الطبيعي (١)

المادة ٥٩ — ان الاراضي الوطيئة مسخرة، تجاه الاراضي التي تعلوها ، لتلقي المياه السائلة سيلاً طبيعياً من الاراضي العالية ، بدون ان يكون ليد الانسان دخل في اسالتها .

ولايجوز لصاحب الارض الوطيئة ان يقيم سداً ليمنع هذا المسيل

ولا يجوز لصاحب الارض العالية ان يحتال ليزيد عبء الارتفاق على الارض الوطيئة .

المادة ٦٠ — لكل صاحب عقار الحق في ان يستعمل مياه الامطار الساقطة في ارضه وان يتصرف بها . اما اذا كان استعمال هذه المياه او الاتجاه الذي توجه اليه من شأنه ان يزيد عبء الارتفاق الطبيعي الناتج عن المسيل ، والمذكور بالمادة السابقة، فيجب التعويض على صاحب الارض الوطيئة .

وتطبق الاحكام نفسها على مياه العيون النابعة في ارض ما .

واذا فجر صاحب ارض مياهاً في ارضه بسبر غورها او بحفريات في جوف الارض ، فعلى اصحاب الارض الوطيئة ان يتلقوها ، انما يكون لهم حق بتعويض فيما اذا الحق بهم مسيلها اضراراً .

---

(١) ان حقوق الارتفاق الطبيعية غير خاضعة للتسجيل فيمكن الادعاء بها بعد انقضاء مهل الاعتراض على التسجيل .

(حكم محكمة بيروت البدائية الصادر في ١٢ اب سنة ١٩٣١ . انظر مجلة المحامي سنة ٦ ، قسم ٢ ، ص ٩١)

ان البيوت ، والباحات والبساتين والجنائن والعرصات المسورة الملاصقة للمساكن، لا تخضع في الاحوال المنصوص عليها في الفقرات السابقة ، لادنى زيادة في ارتفاق مسيل الماء .

وترفع الخلافات الناشئة عن احداث او استعمال الارتفاق المنصوص عنه في الفقرات السابقة ومثلها امر البت في التعويضات التي تتوجب ، عند الاقتضاء ، لاصحاب الاراضي الوطيئة الى قاضي صلح المنطقة . وعلى هذا القاضي ان يوفق في حكمه بين مصالح الزراعة والصناعة وبين الاحترام الواجب لحق الملكية .

المادة **٦١** لكل صاحب عقار ان يسور ملكه ، الا اذا كان هذا التسوير يحول دون استعمال الارتفاق المترتب لمنفعة عقار مجاور .

الفصل الثاني

في الارتفاق الشرعي

المادة **٦٢** — يكون الارتفاق الشرعي عائداً اما للمنفعة العمومية واما للمنفعة الخصوصية .

القسم الاول

في الارتفاق الشرعي العائد للمنفعة العمومية

المادة **٦٣** — ان الارتفاق الشرعي العائد للمنفعة العمومية ، سواء اكانت

الغاية منه التمكن من الوصول الى شواطىء البحر وضفاف مجاري المياه، ام تأمين او تسهيل مهمة اعداد المسالك او المنشآت العمومية ، والعناية بها او استعمالها ، وعلى الاخص المنشآت العسكرية البرية او البحرية ، هو محدد في القوانين والانظمة الخاصة .

القسم الثاني

في الارتفاق الشرعي العائد للمنفعة الخصوصية

المادة ٦٤ — على كل صاحب عقار ان يبني سطوحه، بحيث تسيل مياه الامطار في ارضه او في الطريق العمومية الا في حالة تطبيق الانظمة الخاصة المتعلقة بالطرقات، ولا يجوز له اسالة هذه المياه في الارض المجاورة .

المادة ٦٥ — يتحتم على كل صاحب عقار يريد ان يباشر في ارض اعمالا من شأنها ان تلحق ضرراً بالاراضي المجاورة، كالنقب والسبر والحفر ، واقامة مستودعات خطرة ، او مزعجة او مضرة بالصحة ، ان يتقيد بالانظمة المحلية التي تحدد المسافة الواجب حفظها بينه وبين تلك الاراضي او تعين الحواجز الواجب اقامتها بينهما .

المادة ٦٦ — لا يجوز لصاحب عقار ان يكون له مطل مستقيم او نوافذ او شرفات او سوى ذلك من النتوآت على ارض مسورة او غير مسورة للمالك المجاور ما لم يكن بين الحائط الذي يحدث فيه هذا المطل او هذه الشرفات وبين تلك الارض مسافة مترين ، واذا لم تكن هذه المسافة حاصلة ، فلا يجوز فتح النوافذ او الشبابيك الا على علو مترين ونصف من

ارض الغرفة المراد اضاءتها ، اذا كان الطابق ارضياً ، وعلى علو متر وتسعين سنتمتراً من ارض الغرفة اذا كان الطابق علوياً .

المادة **٦٧** — لا يجوز لصاحب عقار ان يكون له مطل جانبي او منحرف على ارض مسورة او غير مسورة للمالك المجاور ، ما لم يكن بين الحائط المحدث فيه المطل وبين الارض المذكورة مسافة نصف متر (١)

المادة **٦٨** — لا يسري المنع الوارد في المادتين ٦٦ و ٦٧ اعلاه على الاسطحة وعلى النوافذ المفتوحة على الطرقات العمومية .

المادة **٦٩** — تحسب المسافة المعينة في المادتين ٦٦ و ٦٧ ابتداءً من ظاهر الحائط الخارجي حيث تكون النوافذ . اما بشأن الشرفات وما سواها من النتوءات فابتداء من خطها الخارجي حتى الخط الفاصل بين العقارين .

المادة **٧٠** — لا يجوز لصاحب حائط مشترك ان يرفعه او ان يبني عليه بدون رخصة شريكه فيه . بيد انهُ يجوز له ان يضع ، من جهة عقاره ، على

---

(١) ان المقصود قانوناً من منع فتح النوافذ ضمن المسافة المعينة في المادتين ٦٦ و ٦٧ هو عدم تسهيل الرؤية في دار الجار . وهذه الغاية يمكن تحقيقها بطرق متعددة تختلف باختلاف الازمنة والوسائل . فاذا وجدت وسيلة حديثة تؤدي لتلك الغاية وتكون اقل عبئاً على المالك فليس للمحاكم ان تمنعه من استعمالها . وبناء عليه فانه يجوز للمالك ان يقيم بناء من حجر يمنع الرؤية كما يمكنه ان يقيمه من زجاج غير قابل الكسر تتوفر فيه الشروط الفنية .

(محكمة الاستئناف المدنية اللبنانية في ٥ ايار سنة ١٩٣٧ رقم ١١٨ . انظر المحامي سنة ١١ ، قسم ٢ ، ص ٩٨)

ان الابواب لا تدخل في عداد الاشياء المبينة في هاتين المادتين ، ولذلك لا تراعى في فتحها المسافات المعينة .

(محكمة البقاع في ٨ كانون الثاني سنة ١٩٣٨ . انظر المحامي سنة ١١ قسم ٢ ص ١٦٧)

الحائط المشترك او ان يسند اليه جسوراً او منشآت او سوى ذلك من الابنية حتى غاية نصف الثقل الذي يتحمله الحائط . (١)

المادة ٧١ — لا يُلزم احد التنازل لجاره عن حقه المشترك في الحائط. بيد انه اذا زاد احد الشركاء بالشيوع علو حائط، وذلك برخصة من الفريق الآخر، يحق لهذا الفريق اذا لم يكن قد تحمل شيئاً من النفقة ، ان يكتسب حق الشراكة في القسم المنشأ حديثاً في الحائط المشترك، بشرط ان يدفع نصف هذه النفقة وان يدفع ايضاً ، اذا اقتضى الامر ، نصف قيمة الارض المستعملة لزيادة كثافة الحائط .

المادة ٧٢ — اذا كانت طوابق بيت تخص مالكين مختلفين ، فان التصليحات والتجديدات في البناء تكون خاضعة للاحكام التالية ، مالم يكن هناك شروط مخالفة مذكورة في سندات الملكية :

- كلفة الجدران الضخمة والسقوف هي على عاتق جميع اصحاب العقار، كل واحد بنسبة قيمة الطابق الذي يملكه .
- على صاحب كل طابق كلفة ارض الطابق التي يمشي عليها .
- على صاحب الطابق الاول كلفة الدرج المؤدي الى ذلك الطابق، وعلى صاحب الطابق الثاني كلفة الدرج الذي يؤدي اليه ابتداء من الطابق الاول وهلم جرا .

المادة ٧٣ — يجوز ان يكون لصاحب ارض اشجار كبيرة وصغيرة قريبا من حدود الارض المجاورة، بيد انه يحق لصاحب هذه الارض المجاورة ان يقطع الاغصان التي تعلو ارضه .

---

(١) لا يجوز احداث شبابيك في الحائط المشترك دون اذن الشريك .
(محكمة التمييز اللبنانية في ٢٩ آب سنة ١٩٦٠ . انظر المحامي سنة ١٣ قسم ١ ، ص ٢٣)

ويمكن غرس اشجار كبيرة وصغيرة من جميع الانواع ملاصقة للحائط الفاصل وعلى كل جهة من جهتيه ، دون ترك ابة مسافة كانت بين الحائط والغروسات ، غير انه لايجوز ان تتجاوز هذه الاغراس قمة الحائط .

واذا لم يكن الحائط مشتركا فلصاحبه فقط الحق في اسناد اغراسه اليه.

المادة ٧٤ – لصاحب العقار المحاط من كل جانب والذي لامنفذ له الى الطريق العمومية ان يطلب ممرا في الاراضي المجاورة مقابل دفعه تعويضاً بنسبة الضرر الذي قد يسببه، ويُعطى نفس الحق صاحب العقار الذي ليس له الا منفذ غير كاف لاستثماره استثماراً زراعياً او صناعياً .

المادة ٧٥ – يجب نظاماً ان يُؤخذ الممر في الجهة التي تكون فيها مسافته من الارض المحاطة الى الطريق العمومية اقصر ما يمكن .

على انه يجب ان يعين الممر في النقطة التي يسبب فتحه فيها اقل ضرر لصاحب الارض الذي يكون منحه .

المادة ٧٦ – اذا اصبحت الارض محاطة من كل جانب بسبب تجزئتها اثر بيع او مبادلة او قسمة او اى عقد كان ، فلا يجوز طلب ممر الا في الاراضي التي تكون هذه المعاملات قد جرت عليها . بيد انه اذا تعذر فتح ممر كاف في الاراضي المقسومة ، تطبق عندئذ المادة ٧٤ .

المادة ٧٧ – يمكن لكل صاحب عقار يريد ان يستعمل لري ارضه المياه الطبيعية او الاصطناعية التي يكون له حق التصرف بها ، ان يحصل على مرور هذه المياه في الاراضي المتوسطة بينها وبين ارضه بشرط ان يعجل عن ذلك تعويضاً .

المادة ٧٨ — يمكن ايضاً لصاحب العقار المذكور ان يحرز اجازة ، لقاء تعويض معجل ، في ان تمر المياه التي تسيل من ارضه بعد ريها على هذه الصورة ، في الاراضي التي تكون تحتها .

المادة ٧٩ — مع الاحتفاظ بالاحكام النظامية المتعلقة بمآخذ المياه، يمكن لكل صاحب عقار مجاور لمجرى ماء ، اذا اراد استعمال المياه لري ارضه ، ان يحصل ، لقاء تعويض معجل ، على اجازة اسناد الانشآآت الفنية اللازمة لاقامة مأخذ الماء ، الى الارض الواقعة تجاه ارضه على ضفة المجرى .

المادة ٨٠ — اذا طلب صاحب العقار المراد اسناد الانشآآت الفنية الى ارضه الاشتراك في استعمال السد فعليه ان يتحمل نصف مصاريف الانشاء والصيانة ، وفضلا عن ذلك لا يحق له، في هذه الحال، اقل تعويض مقابل اسناد السد الى ارضه ، واذا كان قد قبض تعويضاً فعليه ان يرده .

المادة ٨١ — لكل صاحب عقار يريد اصلاح ارضه باسالة مياهها او باية طريقة كانت للتجفيف ان يجر هذه المياه مقابل تعويض عادل معجل الدفع ، تحت الارض او فوقها ، عبر الاراضي الفاصلة بين ارضه وبين مجرى ماء او اي خندق آخر لمسيل المياه، ويستثنى من هذا الارتفاق البيوت والباحات والحدائق والجنائن والعرصات المسورة المجاورة للمساكن .

المادة ٨٢ — يحق لاصحاب العقارات المجاورة او التي تجتازها المياه ، ان يستعملوا المنشآآت المحدثة ، بمآل المادة السابقة ، لاسالة مياه اراضيهم ، وفي هذه الحال يلزمهم :

١ — قسم من اكلاف المنشآآت بنسبة استفادتهم منها

٢ — النفقات الناجمة عن التحويرات التي قد يترتب احداثها لاستعمال هذا الحق.

٣ - الحصة التي تصيبهم ، فيما بعد ، من اكلاف صيانة هذه المنشآت التي تصبح مشتركة .

المادة ٨٣ - ان المنازعات التي قد تسفر عن احداث حق الارتفاق هذا وعن استعماله ، وعن تحديد ممر المياه ، وعن القيام بالاشغال اللازمة لاسالة المياه او للتجفيف او عن التعويضات واكلاف الصيانة ، ترفع الى حاكم صلح المنطقة الذي يتوجب عليه ، عند اصدار حكمه ، ان يوفق بين مصالح المشروع وبين الاحترام الواجب لحق الملكية .

الفصل الثالث

في الارتفاق الذي يحدثه الانسان

المادة ٨٤ - يجوز لاصحاب العقارات ان يحدثوا عليها او لمنفعتها ما شاؤوا من الارتفاقات شرطاً ان لا تفرض على شخص او لمنفعة شخص بل على ارض او لمنفعة ارض ، والاّ تخالف النظام العام .

ويحدد استعمال هذه الارتفاقات ومداها بالصك الذي يحدثها ، واذا لم يكن هناك صك فبالقواعد التالية :

الفصل الرابع

في شروط استعمال الارتفاقات

المادة ٨٥ - من احدث ارتفاقاً فقد منح ضمنا ما هو لازم لاستعماله .

فحق الاستقاء من عين يتضمن حتماً حق المرور في الارض التي تقع فيها العين .

المادة ٨٦ ـ لصاحب العقار المرتفِق الحق في ان يقيم في العقار المرتفَق كل المنشآت اللازمة لاستعمال هذا الارتفاق ولصيانته .

المادة ٨٧ ـ ان اكلاف المنشآت اللازمة لاستعمال الارتفاق وصيانته هي على عاتق صاحب العقار المرتفِق .

المادة ٨٨ ـ اذا جُزّىء العقار المرتفِق، يبقى حق الارتفاق لكل جزء من اجزائه ، دون ان يزيد العبء من جراء ذلك على العقار المرتفَق .

مثال ذلك في حق المرور فانه يتحتم على جميع الشركاء بالملك ان يستعملوه بنفس الموضع .

المادة ٨٩ ـ لا يجوز لصاحب العقار المرتفَق ان يأتي بعمل يرمي الى قصر استعمال الارتفاق او الى جعله اكثر مشقة .

لذلك، لا يجوز له ان يغير وضعية الاماكن ، او ان يحوّل الارتفاق الى مكان غير المكان المعين له قديماً .

بيد انه اذا كان الارتفاق في مكانه القديم قد اصبح اشد ارهاقاً لصاحب العقار المرتفَق او كان يمنعه عن القيام باصلاحات مفيدة ، فله ان يعرض على صاحب العقار المرتفِق مكاناً بسهولة المكان الاول لاستعمال حقوقه ، ولا يحق لهذا الاخير ان يرفض العرض .

وكذلك من كان له حق ارتفاق ، لايمكنه استعماله الا وفقاً لمنطوق صكه ولا يجوز له ان يأتي في ارضه او في العقار المرتفَق بعمل من شأنه ارهاق ذلك العقار .

الفصل الخامس

في سـقوط الارتفـاق

المادة ٩٠ — يسقط الارتفاق بالترقين . ويتم الترقين بمفعول الاتفاقات او الاحكام . ويحق للقاضي ان يأمر بالترقين اذا كان الارتفاق دون جدوى او كان غير ممكن انفاذه .

الباب الرابـع

في حقوق الرهن

الفصل الاول

في الرهن بطريقة نقل الملكية

(البيع بالوفاء والبيع بالاستغلال) (١)

المادة ٩١ — (البيع بالوفاء) او الرهن بطريقة نقل الملكية هو بيع عقار شريطة ان يكون للبائع في اي وقت كان او عند انقضاء المهلة المعينة ،

---

(١) ان بيع الوفاء المنصوص عنه في هذا الفصل يختلف عن البيع مع خيار الاسترداد المنصوص عنه في قانون الموجبات والعقود اللبناني،والمسمي بالفرنسية **vente à réméré** وقد عرب هذا الاسم ، مع ذلك ، في قانون الموجبات بـ « بيع بالوفاء »

حق استرداد المبيع مقابل رد الثمن وللمشتري حق استرداد الثمن عند رد المبيع .

المادة ٩٢ — كل عقار قابل للبيع يمكن بيعه بالوفاء ، ويمكن الاشتراط في عقد البيع بالوفاء ان يظل البائع شاغلاً العقار بصفة مستأجر : (وهو البيع بالاستغلال) .

المادة ٩٣ — ليس للمشتري ولا للبائع ، في اثناء مدة العقد ، التفرغ عن العقار او ايجاره او فرض حقوق عينية عليه الا برضاهما الصريح المتبادل .

المادة ٩٤ — يمكن الاشتراط في العقد ان يتناول المشتري منفعة ما من العقار دون بدل ، او ان يتمتع بقسم من غلته .

المادة ٩٥ — يتوجب على المشتري ، ما لم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك ، ان يعتني بصيانة العقار وان يتولى التصليحات المفيدة والضرورية له ، على ان يحسم من غلة العقار المصاريف الناجمة عن الصيانة والاصلاحات .

واذا تسلم العقار مشتريه ، اصبح مسؤولا تجاه البائع عن الغلة المستوفاة — ما لم يكن ثمت اتفاق على خلاف ذلك — فيحسم كل سنة قيمة الغلة من اصل الدين بعد ان يطرح منها ، عند الاقتضاء ، قيمة الغلة المستوفاة لحسابه الخاص وفقاً لشروط العقد ، ومقدار مصاريفه على العقار .

المادة ٩٦ — ان المشتري مسؤول عن تلف العقار الذي بيده او عن تخريبه ، ضمن الشروط الآتية :

يحسم مقدار التلف او التخريب من اصل الدين ، فاذا كان هذا المقدار يساوي او يتجاوز ثمن المبيع الغي البيع حكماً ، وتوجب الفرق

على المشتري ، ما لم يكن التلف او التخريب بقوة قاهرة .

واذا تلف او تخرب عقار مضمون، يرصد تعويض الضمان، بالافضلية، لتسديد دين الدائن ، ويسقط عن المديون قسط من الدين بمقدار قيمة التعويض .

المادة ٩٧ — عند وفاة المشتري او البائع ينتقل حق الالغاء لورثتهما .

المادة ٩٨ — البيع بالوفاء لا يجزأ ولو وُزع الدين على ورثة المشتري او البائع.

المادة ٩٩ — لا يحق لدائني البائع ، في اثناء مدة العقد كلها ، وقبل تسديد الثمن ليد المشتري ، ان يستعملوا اي حق كان على العقار .

المادة ١٠٠ — اذا لم يرد البائع الثمن ، يحق للمشتري ان يطلب بيع العقار ليستوفي دينه من ثمنه .

الفصل الثاني

في الرهن

المادة ١٠١ — الرهن عقد يضع بموجبه المديون عقاراً في يد دائنه ، او في يد عدل (١) ويخول الدائن، حق حبس العقار الى ان يدفع له دينه تماماً. واذا لم يدفع الدين، فله الحق بملاحقة نزع ملكيـة مديونه بالطرق القانونية.

---

(١) العدل هو الذي ائتمنه الراهن والمرتهن وسلماه واودعاه الرهن (عن المجلة)

المادة ١٠٢ — لا يجوز تخصيص الرهن لضمان موجبات بعمل شي او بعدم عمله.

الماده ١٠٣ — تتوقف صحة الرهن على وجود دين ثابت ثبوتاً صحيحاً .

المادة ١٠٤ — كل عقار جائز بيعه فرهنه ممكن .

ولا يجوز رهن حصص شائعة .

المادة ١٠٥ — يمكن رهن العقار ضماناً لدين على غير الراهن .

المادة ١٠٦ — يضمن كامل العقار المرهون كل جزء من الدين ، لذلك لا يحق للمديون ان يطلب التمتع بعقاره قبل وفاء الدين .

المادة ١٠٧ — لا يجوز الاتفاق على ان يبقى العقار المرهون ، في حالة عدم وفاء الدين ، ملكا للدائن .

المادة ١٠٨ — يبقى العقار باشراف واضع اليد ويبقى بعهدة المالك وعلى مسؤوليته ، اذا اثبت المرتهن حدوث ظروف قاهرة .

المادة ١٠٩ — لا يمس الرهن بالحقوق العينية المحرزة بطريقة قانونية (والمحتفظ بها) على العقار قبل قيد الرهن في السجل العقاري .

المادة ١١٠ — يشمل الرهن جميع الاشياء التي كانت او اصبحت اجزاء متممة للعقار او من منتفعاته او من ملحقاته الضرورية .

المادة ١١١ — لا يجوز للدائن ان يتناول دون رضى المديون منفعة مجانية من العقار المرهون ، وعليه ان يستغله كل الثمار التي يمكن ان يغلها العقار ،

وتحسم هذه الغلة من الدين المضمون ، حتى قبل استحقاقه ، محسوبة اولا على الفائدة والنفقات ثم على رأس المال .

المادة ١١٢ — على الدائن ان يعتني بصيانة العقار المرهون وبأجراء التصليحات المفيدة والضرورية له ، على ان يتناول من الغلة جميع مصاريف الصيانة والتصليحات ، او ان يستوفيها بالافضلية من ثمن العقار . وله دائما ان يرفع هذه الموجبات عن عاتقه بتخليه عن حق الرهن .

المادة ١١٣ — الرهن لا يُجزأ ولو وزع الدين بين ورثة المديون وورثة الدائن . فوريث المديون اذا ادى نصيبه من الدين لا يمكنه المطالبة باستلام العقار المرهون وكذلك وريث الدائن اذا قبض نصيبه من الدين لا يمكنه تسليم العقار فيضر بمصلحة شركائه في الميراث الذين لم يقبضوا حصصهم .

المادة ١١٤ — ليس للمديون ولا للدائن ان يتصرفا بالعقار المرهون دون رضاهما المتبادل ، وكل عقد يجري خلافاً لهذه القواعد باطل حكماً .

المادة ١١٥ — العقار المرهون الذي يعيره الدائن المرتهن الى المديون او يؤجره منه يبقى محبوساً ضماناً لوفاء الدين .

المادة ١١٦ — يزول الرهن بتسديد الدين عند استحقاقه ، او بالاتفاق بين المديون والدائن المرتهن ، او بمجرد ارادة المرتهن . ولا يكون لزوال الرهن مفعول قضائي الا بعد ترقين القيد المدون في السجل العقاري .

الباب الخامس

في الامتيازات والتأمينات

الفصل الاول

في الامتيازات

المادة ١١٧ — الامتياز ، في المسائل العقارية ، هو حق عيني يُعطاه الدائن من صفة الدين الخاصة ، بان يكون مفضلاً على سائر الدائنين حتى على اصحاب التأمينات انفسهم .

المادة ١١٨ — الديون الممتازة ثلاثة لا غير ، وهي :

١ — الدين المحدد بالمادة ٤٤ من القرار رقم ١٨٦ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦

٢ — النفقات القضائية الناشئة عن بيع العقار وتوزيع ثمنه

٣ — رسوم الانتقال والغرامات التي تفرض على البيانات الكاذبة المتعلقة بثمن البيع .

المادة ١١٩ — شذوذاً عن المبدأ العام المقرر بالمادة ١٠ من القرار المختص بانشاء السجل العقاري ، تعفى هذه الامتيازات من التسجيل .

الفصل الثاني

في التأمينـات

القسم الاول

في احكام عـامة

المادة ١٢٠ — التأمين هو حق عيني على العقارات المخصصة لضمان القيام بموجب. وهو بطبيعته غير قابل التجزئة ويبقى بكامله على العقارات المخصصة وعلى كل عقار منها وعلى كل قسم من هذه العقارات ، ويتبعها في اية يد تنتقل اليها العقارات .

المادة ١٢١ — الاشياء الآتي ذكرها ، دون سواها ، قابلة التأمين :

١ ـ العقارات المبنية وغير المبنية القـابلة البيع والشراء ، ومعهـا جميع اعراضها المعتبرة عقارات .

٢ ـ حق الانتفاع الجاري على نفس العقارات والاعراض مدة قيام هذا الحق

٣ ـ حقوق الاجارتين والمقاطعة .

٤ ـ حق السطحية .

المادة ١٢٢ — ان التأمين الذي يعقده الشريك في عقار شائع بدون اذن من شركائه يُحوّل بعد القسمة الى الحصة التي تقع في نصيبه ، اما المبالغ التي تصيب عاقد التأمين من تعادل قيم الحصص ، او المبالغ التي تستحق له من ثمن العقار ، في حالة بيعه من شركائه فتخصص لتسديد مال التأمين الاول .

المادة ١٢٣ — ان التأمين المكتسب يشمل الابنية والمغروسات او التحسينات المحدثة في العقار المؤمَّن .

المادة ١٢٤ — للدائن المسجل براسمال ذي فائدة او ذي اقساط تستحق، الحق في ان تعيّن لفوائده واقساطه (عن السنة المستحقة بتاريخ طلب التنفيذ وعن السنة الحالية ، شرطاً ان لايتجاوز المجموع مبلغ فائدة سنتين) نفس رتبة التأمين المعينة للراسمال ، على شرط ان يكون هذا الحق متولداً عن العقد نفسه ، وان يكون مسجلا وان يكون معدل الفائدة مذكورا .

المادة ١٢٥ — كل تأمين مسجل بصورة قانونية في السجل العقاري يحتفظ برتبته وصحته ، دون ما حاجة الى معاملة جديدة ، الى ان يُقيد في نفس السجل ، بصورة قانونية ايضاً ، عقد الابراء .

المادة ١٢٦ — يكون التأمين جبريا او رضائيا . وفي كلا الحالين لا يكون له مفعول قانوني الا بعد تسجيله .

المادة ١٢٧ — يجوز وضع عدة تأمينات على عقار واحد،وسواء اكانت جبرية او رضائية فان رتبها تعين بحسب تاريخ قيدها في السجل العقاري .

القسم الثاني

في التأمينات الرضائية

المادة ١٢٨ — لا يعقد التأمين الرضائي الا من كان له الاهلية بان يتصرف بالعقار او بالحق الذي يُخضعه للتأمين .

المادة **١٢٩** ـ لا يجوز التـأمين على حقوق فاقدي الاهلية او القصر او المحجورين الا للاسباب وبالطرق المعينة في القـانون الخاص باحوالهم الشخصية . اما حقوق الغائبين فما دام وضع اليد معطى بصورة موقتة فلا يجوز التأمين عليها الا برخصة قضائية .

المادة **١٣٠** ـ لايجوز التأمين على مقتنيات في حيز المستقبل .

القسم الثالث

في التأمينات الاجبـارية

المادة **١٣١** ـ « الغيت بالقرار رقم ١٠٢ /ل . ر. المؤرخ في ٦ آب سنة ١٩٣٢
« وابدلت منها الاحكام التالية :

التأمين الاجباري هو التأمين الذي يُسجل حكماً، سواء اكان برضى ام بغير رضى صاحب العقار ، وفي الاحوال المعينة فيما يلي . ولا يكون هذا التـأمين الا باسم معين . اما الحقوق والديون التي يُعقد التـأمين الاجباري لضمانها فهي :

١ ـ حقوق وديون القصر والمحجورين ، فالتـأمين الاجبـاري يعقد على اموال اوصيائهم

٢ ـ حقوق وديون المرأة المتزوجة ، فالتأمين الاجباري يعقد على عقارات الزوج لضمان البائنة والحقوق الزوجية والتعويض عن الموجبات المترتبة على الزوج والتي تكون بعهدتها .

٣ ـ حقوق وديون الدولة والبلديات والادارات العموميـة ، فالتـأمين الاجباري يعقد على عقارات المحاسبين ، وكذلك حقوق وديون الدولة ،

فالتأمين الاجباري يعقد على عقارات مديونيها .

٤ ـ حقوق وديون البائع والمبادل والمقاسم ، فالتأمين الاجباري يعقد على العقار المبيع او المبادل به او المقسوم عندما لا يحتفظ بتأمين رضائي لضمان ثمن البيع او فرق المبادلة او فرق القسمة .

٥ ـ حقوق وديون الدائنين او الموصى لهم بتركة ، فالتأمين الاجباري يعقد على عقارات التركة ضماناً لفرز تركة المورث عن اموال الوارث . (١)

المادة **١٣٢** ـ يجب دائماً ان يُعين في التأمين الاجباري المبالغ المضمونة والعقارات الجاري عليها التأمين .

المادة **١٣٣** ـ ان اساس التأمين الاجباري المعقود لمصلحة القصر والمحجورين وقوامه وشروطه تعينها السلطة المكلفة الاشراف على ادارة الاوصياء بموجب التشريع المرعي الاجراء .

المادة **١٣٤** ـ ان اساس التأمين الاجباري المعقود لمصلحة المرأة المتزوجة ، وقوامه وشروطه يمكن تعيينها بنص صريح في عقد الزواج المحرر امام السلطات ذات الصلاحية ووفقاً للشكل والشروط المقررة في القوانين النافذة .

---

(١) لا تطبق هذه المادة على الحقوق التي نشأت قبل العمل بالقرارين ٣٣٣٩ و ١٠٢ الا اذا كان سبب الحق متمادياً منشئاً مفاعيله بعد صدور القرارين المذكورين . ولذلك لا يمكن وضع التأمين الجبري تأميناً لدين للحكومة محكوم به قبل القرارين المتقدم ذكرهما . وبالعكس يمكن وضع التأمين الجبري على اموال محاسب الدولة او وصي القاصر اللذين كانا لا يزالان بوظيفتهما وبقيا بها بعد صدور ذينك القرارين .

« محكمة الاستئناف اللبنانية المدنية . قرار ٢٧ كانون الثاني سنة ١٩٣٦ المنشور في المحامي سنة ١٠ ، قسم ٢ ، ص ٣)

واذا لم يحرر عقد زواج او اذا كان العقد خلواً من الاحكام اللازمة لتقرير التأمين الاجباري فالمحكمة المدنية الموجودة في محل اقامة الطرفين تقرره .

المادة **١٣٥** — اذا ظهر ان الضمانات التأمينية المعطاة للقصر والمحجورين او للمرأة المتزوجة ، غير كافية ، فيحق للسلطة المعينة بالمادة ١٣٣ توسيعها فيما يختص بالقصر والمحجورين ، ويحق مثل ذلك للمحكمة فيما يختص بالمرأة المتزوجة .

واذا ظهر ان الضمانات التأمينية المعطاة للقصر والمحجورين او للمرأة المتزوجة هي باهظة فيمكن تخفيفها بالطرق المعينة في الفقرة السابقة .

المادة **١٣٦** — « الغيت بالقرار رقم ١٠٢ / ل . ر . المؤرخ في ٦ آب سنة ١٩٣٢ « وابدلت منها الاحكام الآتية :

يُفرض التأمين على عقارات المحاسبين بقرار من وزير المالية او من الموظف الذي يقوم مقامه ، وكذلك على عقارات مديون الدولة .

المادة **١٣٧** — يحق للبائع والمبادل والمقاسم لاموال غير منقولة ، ان يطلبوا في عقد البيع او في عقد المبادلة او القسمة ممن يبيعون منهم او يبادلونهم او يقاسمونهم ، تأمينا على العقارات المبيعة او المبادل بها او المتفرغ عنها ، وذلك لضمان تسديد الثمن بكامله او بعضه او لضمان فرق ثمن الحصص الناتج عن المبادلة او القسمة .

واذا لم يكن هناك نص يقضي بعقد تأمين رضائي ، فللبائع او المبادل او المقاسم ان يعقد التأمين الاجباري على العقارات بموجب حكم من المحكمة المدنية الكائنة في محل العقارات المذكورة .

المادة **١٣٨** – للدائنين وللموصى لهم ان يحفظوا حقوقهم في فرز التركات بموجب قيد اجباري يدون في اثناء الستة الاشهر التي تلي افتتاح التركة.

واذا لم يتم القيد في المدة المذكورة فلا يكون لهذا الحق مفعول على العقارات .

ويجري القيد بناء على حكم صادر في غرفة المذاكرة، وبطلب من ذوي العلاقة ، وبعد مطالعة النيابة العامة . ولا يعطى رتبة الا اعتبارا من تاريخ تدوينه في السجلات العقارية ، ما لم يكن قد سبقه القيد الاحتياطي المنصوص عنه في المادة ١٣٩ . (١)

ان التأمين سواء اكان مدوناً بناء على مراجعة احد الدائنين او الموصى لهم او بناء على مراجعة فريق منهم في آن واحد او على التعاقب، تعود فائدته الى جميع الدائنين والموصى لهم، دون مساس بدواعي الافضلية او الاسبقية الحاصلة فيما بينهم من قبل ، ولا احداث دواع جديدة لافضلية او لاسبقية . ويسري هذا التأمين على دائني الوريث الشخصيين ، كما

---

(١) تطبق هذه المادة على التركات المفتوحة قبل وضعها . على ان المهلة المعينة فيها لا تبدأ من تاريخ افتتاح التركة بل من تاريخ العمل بالقرار ٣٣٣٩

(محكمة الاستئناف المدنية اللبنانية بتاريخ ٢٦ تشرين الثاني سنة ١٩٣٧ . انظر المحامي سنة ١٢ ، قسم ٢ ، ص ١٦)

لا يستفاد من هذه المادة ان الدائن او الموصى له يفقد حقه اذا لم يجر التسجيل في المهلة المعينة وكل ما في الامر هو ان هذا الاهمال يؤدي لتمكين دائن الوارث من مشاركته في اموال التركة .

(محكمة الاستئناف المدنية اللبنانية في ٢٥ آب سنة ١٩٣٩ . انظر المحامي سنة ١٢، قسم ٢ ، ص ٢٠٩)

تطبق المادة ١٣٨ على العقارات غير الممسوحة نظراً لامكان تسجيل التأمين الجبري وفقا لاحكام المرسوم رقم ١٢ الصادر في ٢٨ شباط سنة ١٩٣٠

(نفس القرار السابق)

يسري ايضاً على دائني المورث وعلى الموصى لهم منه اذا كانوا لم يقدموا طلب قيد قبل انقضاء المهلة المعينة في الفقرة الاولى من هذه المادة .

المادة ١٣٩ — في مختلف حالات التأمين الاجباري ، يمكن لرئيس المحكمة ، عند وجود سبب مستعجل ، ان يأمر ، بناء على استدعاء ، بتدوين ما يقتضي من قيود احتفاظية او احتياطية ، ولا يكون لهذه القيود مفعول الا لغاية صدور الحكم النهائي المقتضى تسجيله . فاذا قضى الحكم النهائي بتثبيت كل القيود او بعضها فقط ، فان التأمين ، كما يكون قد تحدد ، يأخذ رتبته من تاريخ القيد الاحتياطي .

القسم الرابع

في التأمينات المؤجلة

المادة ١٤٠ — ان الاعلان عن تأمين رضائي او قيده في الصحيفة العينية ، اذا عقد قرض او فتح اعتماد لأجل قصير ، يجوز تأجيلها لمدة لا تتجاوز تسعين يوماً بدون ان يتعرض الدائن من جراء هذا التأجيل لفقدان الرتبة التي له والتي تظل محفوظة له ، بشرط ان يتقيد بالاحكام المعينة فيما يلي .

المادة ١٤١ — يحرر سند التأمين بالشكل المعتاد وتسلم صورته الاصلية او نسخة عنه مع سند الملكية الى الدائن المؤمَن له . فيعمد الدائن الى ايداعها المكتب العقاري ويحظر على رئيس المكتب العقاري خطأً اجابة اي طلب تسجيل يضر بحقه في اثناء مدة لا يمكن ان تتجاوز تسعين يوماً .

وهذا الايداع الذي يعتبر في اثناء المدة المذكورة بمثابة اعتراض ، يجري قيده في السجل اليومي ، كما يشار اليه بقيد موقت في الصحيفة العينية . وبصورة استثنائية لا يتوجب تدوين هذا القيد في سند الملكية المحفوظ بالمكتب العقاري .

المادة **١٤٢** — اذا تقدم طلب قيد جديد ، في اثناء المدة المعينة لصحة الاعتراض ، يعمد رئيس المكتب العقاري اولا الى قيد التأمين المؤجل قيداً قانونياً ، ويعطى هذا التأمين رتبته من تاريخ ايداع المعاملة للاعتراض.

وبالعكس ، يتوجب على الدائن ، عند انقضاء مدة التسعين يوماً ، ان يسحب اوراق المعاملة او ان يطلب التسجيل القانوني لحقه وقد انقطعت عنه الضمانة التي كانت له من ايداع المعاملة للاعتراض .

الفصل الثالث

في حقوق الدائن صاحب التأمين

المادة **١٤٣** — لا يجوز للدائن صاحب التأمين ان يُحيل حقه لشخص آخر الا برضى المديون الصريح ، ما لم يكن في العقد نص واضح يخوله ذلك (كأن يذكر مثلا في العقد ان التأمين هو لأمر .)

المادة **١٤٤** — تتم احالة الحق اما بقيده في السجل العقاري او في سجل التأمينات واما (بتجيير) شهادة القيد . ويجب في الحالة الاخيرة هذه ان يكون امضاء (المجير) مصدقاً رسمياً وفقاً للاحكام المعينة بالمواد ٥٩ و ٦٠ و ٦١ من القرار ١٨٨ الصادر عن المفوض السامي للجمهورية الفرنساوية بتاريخ ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ .

المادة ١٤٥ — ان اصحاب الديون الذين بيدهم تامين على عقار يتبعونه في اية يد ينتقل اليها ويقبضون المبلغ المخصص لهم ، كلّ بحسب الرتبة المعينة في القيود .

الفصل الرابع

فى مفعول التأمينات تجاه المديون والاشخاص المنتقل اليهم العقار

المادة ١٤٦ — يتصرف المديون او واضع اليد تصرفاً مطلقاً بالعقار المؤمن عليه ، وله وفقاً للقواعد المعينة ادناه ، ان يتحرر من موجبه قبل اجله ، دون اذن من الدائنين اصحاب التأمين .

المادة ١٤٧ — اذا باع المديون العقار او الحق الجاري عليه التأمين بعد اجراء عقد التأمين ، فالشخص الثالث المنتقل اليه العقار والمُدخل في القضية يكون له الخيار اما بان يفي الدائن الملاحق رأسماله بكامله مع الفائدة والمصاريف او بان يتحمل معاملات نزع الملكية الاجباري التي يباشرها الدائن .

المادة ١٤٨ — اذا تلف العقار او العقارات الجاري عليها التأمين او اصابها تخريبات فاصبحت غير كافية ضماناً للدائن ، يحق له ان يطلب استرجاع ماله فوراً بعد صدور قرار بذلك من القضاء او ان ينال تأميناً اضافياً .

وتخصص تعويضات الضمان (السوكرتا) مبدئياً لترميم العقار بشرط ان تكون كافية لاعادته الى حالته السابقة . ويجري الترميم ، وانفاق المال تحت اشراف الدائن او الدائنين اصحاب التأمين ضمن

الشروط المتفق عليها فيما بينهم وبين المديون ، فاذا لم يتم الاتفاق ، يقرر ذلك القاضي .

واذا كانت تعويضات الضمان (السوكرتا) غير كافية او اذا رجع المديون عن ترميم العقار يوزع مبلغ التعويضات على اصحاب الديون الممتازة واصحاب التأمين الداخلين في التوزيع ، كل بحسب رتبة دينه ، ويسقط حق المديون من الاستفادة من الاجل بمقدار هذا المبلغ .

المادة ١٤٩ — اذا احدث الشخص المنتقل اليه العقار تغييرا في قوام العقار الجاري عليه التأمين ، فان التخريبات التي تنتج عن عمله او تحدث باهماله وتلحق ضررا بالدائنين اصحاب التأمين تخولهم حق اقامة دعوى العطل والضرر عليه . اما هو فله ان يطالب بالنفقات التي رأى لزوما لصرفها لصيانة العقار والاعتناء به .

الفصل الخامس

في زوال التأمين

المادة ١٥٠ — يزول التأمين بالترقين . ويحصل الترقين :

١ — بسقوط الموجب الذي يكون التأمين ضامنا له .

٢ — برجوع الدائن عن حقه

الفصل السادس

في ترقين القيود التأمينية

المادة ١٥١ — تشطب القيود برضى الفريقين اللذين لهما الصفة اللازمة لذلك ،

او بموجب حكم نهائي او حكم مكتسب قوة القضية المحكمة . على انه يمكن شطبها دون رضى الدائنين ، اذا اودع مبلغ الدين بعد عرضه عرضا فعليا على الدائنين ورفضهم قبوله.

ان ايداع مبلغ الدين بعد عرضه عرضا فعليا يبرىء ذمة المديون، ويقوم تجاهه، مقام الدفع ، اذا كان العرض قد جرى بوجه صحيح . ويكون المبلغ او الشيء المودع على هذه الصورة بعهدة الدائن ومسؤوليته .

المادة **١٥٢** (١) — لكي يكون للعرض الفعلي مفعول في ترقين القيود التأمينية، يجب:

---

(١) ان المادة الثانية من قرار المفوض السامي رقم ٦٨/ل. ر. المؤرخ في ٢٨ اذار سنة ١٩٣٣ المتضمن تصديق قانون اصول المحاكمات المدنية اللبناني الصادر بالمرسوم الاشتراعي اللبناني رقم ٧٢ بتاريخ اول شباط سنة ١٩٣٣ قد قضى بان المادة ١٥٢ وما يليها لغاية المادة ١٥٧ ، والمادة ١٥٩ وما يليها لغاية المادة ١٧٣ من القرار ٣٣٣٩ الحالي، يكف عن تطبيقها في اراضي الجمهورية اللبنانية ، منذ اليوم الذي يبتدئ فيه العمل بمقتضى قانون اصول المحاكمات المدنية اللبناني.

ومعلوم ان القانون المذكور وقانون الموجبات والعقود اللبناني قد ابتداء العمل بمقتضاهما في لبنان ، بآن واحد ، صباح يوم ١٢ تشرين الاول سنة ١٩٣٤ .

بيد انه قد صار اثبات هذه المواد لانه لم يزل معمولا بها الى اليوم في الجمهورية السورية.

ثم انه ورد بالقرار رقم ٢٣٥ /ل . ر. الصادر عن المفوض السامي بتاريخ ٩ تشرين الاول سنة ١٩٣٤ ، ذيلا للقرار رقم ٦٨/ل. ر. الانف الذكر ، انه شذوذاً عن هذه الاحكام تظل معاملات نزع الملكية الاجباري خاضعة لاحكام الفصل السابع من الباب الخامس من القرار ٣٣٣٩ الحالي ، اذا كان القرار القاضي ببيع العقار الجاري عليه التأمين بالمزاد العلني وفقاً لمآل المادة ١٦٢ من القرار ٣٣٣٩ قد صدر قبل تاريخ ١١ تشرين اول سنه ١٩٣٤ .

ففي تلك الحال يثابر المأمور العقاري الذي يكون قد قضى ببيع العقار بالمزاد العلني على تنفيذ هذه المعاملات .

اما في سائر الاحوال الاخرى فتودع المعاملات رئيس دائرة الاجراء صاحب الصلاحية .

واخيراً يحسن الاشارة الى مآل المادة ٨٥٦ من قانون اصول المحاكمات المدنية اللبناني التي تنص على ان معاملات التنفيذ في العقارات التي لم يطبق عليها نظام السجل العقاري تبقى خاضعة للاشتراع الحالي اي لاحكام القرار ٣٣٣٩ .

١ ـ ان يكون العرض قد جرى على الشخص المسجل باسمه التأمين

٢ ـ ان يكون العرض مشتملاً على مبلغ الموجب المطلوب بكامله وعلى الاقساط او الفوائد المستحقه وعلى النفقات المقررة وعند الاقتضاء على التعويضات المشروطة .

٣ ـ ان تكون الشروط المعينة قد تمت

٤ ـ ان يكون العرض قد جرى في المكان المتفق عليه للدفع . واذا لم يكن هناك اتفاق خاص على مكان الدفع ، ففي محل الاقامة المختار لتنفيذ الاتفاق .

المادة **١٥٣** — يسلم المديون ، عند الايداع ، المبلغ او الشيء المعروض ، مضافاً اليه الفوائد حتى يوم الايداع وذلك باسم الدائن ولحسابه .

ويحرر محضر ضبط بالايداع وبنوع النقود المعروضة .

المادة **١٥٤** — يضم محضر الضبط المحرر على الوجه المذكور في المادة السابقة الى طلب الترقين ، ويبلغ الى الدائن (مع انذاره بسحب الشيء المودع) من قبل رئيس المكتب المكلف بموجب الاحكام القانونية النافذة اجراء معاملات القيد .

المادة **١٥٥** — يكون التبليغ صحيحا اذا جرى في المحل المختار لتنفيذ الاتفاق، واذا لم يكن هناك اتفاق خاص ، ففي مركز المكتب العقاري .

المادة **١٥٦** — لدى اطلاعه على محضر الايداع وبعد التحقق من ان المبالغ المودعة هي معادلة للمبالغ المستحقة المذكورة في الاتفاق التأميني ، يبادر المأمور المكلف مسك السجل العقاري فيبلغ الدائن ، وفقا للقواعد المعينة في قانون اصول المحاكمات المدنية، الايداع الذي قام به المديون. واذا لم

يعترض الدائن بواسطة القضاء ضمن المدات القانونية ، يرقن المأمور القيد التأميني .

بيد انه اذا كانت القيود تشير الى وجود نصوص او بنود خصوصية لا يمكن التثبت بصورة صحيحة وقانونية من تنفيذها الا عن طريق القضاء فلا يجري الترقين الا بالاطلاع على القرار القضائي المثبت تنفيذ تلك النصوص .

المادة ١٥٧ — ان تعادل المبالغ المودعة من قبل المديون ضمن الشروط المعينة في المادة ١٥٣ الآنفة الذكر ومبلغ الدين المقيد في السجلات يعتبر صحيحا عندما يكون المبلغ المدفوع بعملة او نقود قانونية التداول يعادل قيمة المبالغ المشروطة ، على معدل اسعار العملة بيوم الدفع .

الفصل السابع

في نزع الملكية الاجباري (١)

المادة ١٥٨ — « الغيت بالقرار رقم ١٠٢ / ل . ر . المؤرخ في ٦ آب سنة ١٩٣٢ ، « وابدلت منها الاحكام الآتية :

في حالة عدم الدفع عند استحقاق المبالغ المضمونة ، يحق لكل دائن صاحب تأمين مهما كانت رتبته ، ان يلاحق بيع العقار او الحق الجاري عليه التأمين بطريقة نزع الملكية الاجباري .

وللدائن المرتهن او للمشتري بالوفاء او بالاستغلال استعمال الحق

(١) راجع الحاشية الواردة على المادة ١٥٢ السابقة الذكر

نفسه ولكن ليس له ان يستعمله الا عندما يكون المديون قد اعطاه وكالة دورية غير قابلة العزل لهذه الغاية .

المادة ١٥٩ — ان طلب بيع عقار او بيع الحق الجاري عليه تأمين ، بطريقة نزع الملكية الاجباري يستلمه مأمور الدائرة العقارية المكلف مسك سجلات منطقة العقار .

المادة ١٦٠ — « تممت بالمادة الاولى من القرار رقم ١٠١ / ل. ر. المؤرخ في ١٢ « تموز سنة ١٩٣٣ كما يلي :

اذا خصصت عقارات كثيرة للدائن الواحد ، فلا يلاحق نزع ملكيتها الاجباري كلها في آن واحد الا برضى المديون او بأذن يعطى بشكل قرار من رئيس المحكمة المدنية ، ويعين في القرار العقارات التي يجب نزع ملكيتها اجبارياً .

وبالمعنى المقصود في هذه المادة تعتبر عقاراً واحداً منشآات الاستثمار الصناعي والزراعي (كالمعامل والمصانع وملحقاتها ، او الجفتلكات والابنية والارضي الزراعية التابعة لها) التي تؤلف وحدة غير منفصلة وان كانت هذه المنشآات تضم عدة عقارات ، لها صحائف خاصة في السجل العقاري.

وتعفى من المعاملات المعينة بهذه المادة شركات التسليف العقاري المعرف عنها في القرار رقم ٣٢٩٠ المؤرخ في ٢٣ ايلول سنة ١٩٣٠ بشأن تنظيم شركات التسليف العقاري .

المادة ١٦١ — على المأمور العقاري الذي يرفع اليه طلب نزع الملكية الاجباري ان يدقق على مسؤوليته ، ووفقا للقواعد المعينة في المادة ٥٣ وما يليها لغاية المادة ٦١ من القرار ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ ،

هوية الطالب وان يتأكد من ان العملية المطلوبة لا تتعارض وقيود السجلات ، ثم يبلغ المديون ، وفقا للقواعد المعينة في المادة ١٥٥ الآنفة الذكر ، انذاراً بوجوب دفع الدين او اثبات حصول الدفع ، وذلك في مدة ثمانية ايام كاملة ابتداء من تاريخ التبليغ .

المادة ١٦٢ — « الغيت بالمادة ٢ من القرار رقم ١٠١ / ل . ر. المؤرخ في ١٢ تموز « سنة ١٩٣٣ وابدلت منها الاحكام التالية :

بانقضاء المدة المعينة فى المادة السابقة ، اذا لم يدفع المديون ، يامر الموظف ببيع العقار الجاري عليه التأمين بالمزاد العلني ويعين بالقرار نفسه تاريخ افتتاح المزايدة .

المادة ١٦٣ — « الغيت بالمادة ٣ من القرار رقم ١٠١ / ل . ر. المؤرخ في ١٢ تموز « سنة ١٩٣٣ وابدلت منها الاحكام التالية :

ان القرار المتخذ بالبيع والذي يعين به تاريخ افتتاح المزايدة يكون بمثابة دفتر شروط البيع ، وهو يشتمل :

١ ـ على مآل السند التنفيذي الذي يباشر بموجبه البيع .

٢ ـ على تعين العقارات الجاري عليها البيع وعلى وصفها .

٣ ـ على شروط البيع .

ويبلغ المأمور المكلف التنفيذ هذا القرار دون ابطاء وفقا للقواعد المعينه في المادة ١٥٥ من القرار رقم ٣٣٣٩ المؤرخ في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٢ المختص بتنظيم الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية ، الى كل من الدائن والمديون .

ويمكن للدائن وللمديون ـ الا اذا كان التنفيذ مطلوباً من قبل شركة تسليف عقاري منشأة وفقاً للقرار رقم ٣٢٩٠ المؤرخ في ٢٣ ايلول سنة

١٩٣٠ المختص بتنظيم شركات التسليف العقاري ـ ان يقدما ملحوظاتهما بطريقة الاعتراض ، على القرار الذي قضى بالبيع وبتعيين تاريخ افتتاح المزايدة امام محكمة الحقوق المحلية وذلك في مدة الثمانية الايام التي تلي التبليغ .

وتفصل المحكمة بالاعتراض في غرفة المذاكرة .

ويمكن للحكم ان يعدل احكام دفتر الشروط وان يُلزم الدائن بتقديم كفيل قدير على الدفع . واذا رأت المحكمة ان قيمة العقارات البيعية قد تدنت جداً لظروف اقتصادية غير ملائمة ، ولكنها طارئة اساساً ، في المنطقة العقارية التي يجري فيها البيع ، فيمكنها ان تأمر بتأجيل المزايدة لمدة لا يجوز في حال من الاحوال ان تتجاوز شهراً ، كما يمكنها ايضاً ، اذا قبل الدائن والمديون ، ان توضع العقارات المعروضة للبيع في يد الدائن ، وذلك على نفقة المديون ومسؤوليته .

ويجري وضع اليد هذا ، سنداً الى الحكم الصادر ، خلال الثمانية الايام التي تلي تبليغه الى المديون ، وفقاً لاحكام المادة ١٥٥ الآنفة الذكر . وهذا الحكم غير قابل لأية مراجعة .

وفي اثناء حبس العقارات ، يحق للدائن ، بالرغم من كل اعتراض او حجز ، ان يتناول قيمة الريع والغلال وان يخصصها بصورة ممتازة لتسديد الدين وفوائده المستحقة ونفقاته المدفوعة .

ويكون لهذا الامتياز رتبة تلي الرتبة المعينة لنفقات صيانة الشيء ولنفقات الحراثة ولثمن البذار ولحقوق الخزينة تسديداً للضرائب المتوجبة على العقار .

ويرفع حساب حبس العقارات الى المحكمة التي تحكم بصورة مستعجلة في حالة وقوع خلاف عليه .

وبانقضاء مدة تأجيل المزايدة ، يبادر المأمور المكلف التنفيذ الى البيع بالمزاد العلني ضمن الشروط المعينة بهذا القرار .

المادة ١٦٤ «الغيت بالمادة ٤ من القرار رقم ١٠١ / ل. ر. المؤرخ في ١٢
« تموز سنة ١٩٣٣ وابدلت منها الاحكام الآتية :

ينشر في الجريدة الرسمية وفي ثلاث جرائد محلية قرار البيع وتعيين تاريخ افتتاح المزايدة ، وذلك على نفقة الطالب وبهمة المأمور متولي البيع ، ويُعلق على باب مكتبه وعلى باب قلم محكمة المنطقة .

ويحدد ثمن الطرح باول مبلغ يُعرض .

المادة ١٦٥ — « تمت بالمادة ٥ من القرار رقم ١٠١ / ل. ر. المؤرخ في ١٢ تموز
« سنة ١٩٣٣ على الصورة التالية :

تظل المزايدة مفتوحة مدة ٦٠ يوماً ، ولا تقبل اية زيادة كانت بعد انقضاء هذه المدة . ويجب ، تحت طائلة البطلان ، ان تقدم العروض كتابةً ، وان يثبتها المزايد بنفسه ام بشخص وكيله بحضور المأمور المتولي البيع . ويجري اثبات هذه المعاملة فورا بتوقيع محضر ضبط المزايدة من قبل المزايد او وكيله . وفي جميع الاحوال تكون صحة المزايدة معلقة على ايداع مقدار فرق الثمن بين المبلغ المعروض من الزائد الاخير وممن سبقه .

وخلافا للاحكام الآنفة الذكر ، يحق لأي كان ان يزايد ، دون الحضور بنفسه ، او بشخص وكيله ، وذلك بتصريح خطي موجه الى المأمور المكلف التنفيذ ، ويحرر التصريح بثلاث نسخ يعين فيه العقار موضوع البيع كما يحدد بدقة مبلغ الزيادة ويضم اليه الايصال بايداع صندوق خزينة الدولة مبلغ الفرق بين الثمن الذي يعرضه والثمن المعروض من المزايد السابق . وبعد التحقق من اجراء هذه المعاملات ، يثبت المأمور المكلف التنفيذ قبوله للزيادة في محضر ضبط يضعه ويوقعه .

المادة ١٦٦ — تعد باطلة بحكم القانون الزيادات التي تعرض في اثناء الخمسة عشر يوما الاخيرة من مدة الستين يوما المنصوص عنها في المادة السابقة اذا لم تزد ثلاثة بالمئة على الاقل عن قيمة آخر مبلغ معروض .

المادة ١٦٧ — تدون الزيادات المعروضة في دفتر خاص ، ويصدق المأمور المكلف البيع قيدها فيوقع امضاءه عليه ويمهره بخاتم مكتبه ، ثم يُسلِّم المزايد اشعاراً بقبول الزيادة .

المادة ١٦٨ — « الغيت بالقرار رقم ١٠٢ /ل. ر. المؤرخ في ٦ آب سنة ١٩٣٢ « وابدلت منها الاحكام الآتية :

عند انقضاء المدة المعينة بالمادة ١٦٥ بقبول الزيادات ، تجري احالة العقار الى المزايد الاخير اذا كان آخر ثمن معروض يعادل على الاقل قيمة التخمين الاميري ، بعد اسقاط ٢٠ بالماية من هذه القيمة .

ويوقع كل من المأمور متولي البيع والمشتري محضر ضبط المزايدة .

واذا لم يتقدم مشترٍ خلال المهلة المعينة بالمادة ١٦٥ او اذا كان آخر ثمن معروض لم تكتمل فيه الشروط المحددة بالفقرة السابقة ، يوضع العقار في المزاد العلني لمدة ثلاثين يوماً اخرى ثم يحال في نهايتها الى المزايد الاخير .

المادة ١٦٩ — « الغيت بالمادة ٦ من القرار رقم ١٠١ /ل. ر. المؤرخ في ١٢ « تموز سنة ١٩٣٣ وابدلت منها الاحكام التالية :

بعد تنظيم الاحالة لاسم المزايد الاخير وفقاً للمادة ١٦٨ الآنفة الذكر يُمهل المشتري ثمانية ايام ليثبت قيامه بالموجبات المفروضة في دفتر الشروط وايداعه او تسديده الثمن .

ولدى الاطلاع على هذا الاثبات ، يقوم امين السجل بترقين التأمينات حكماً وبتسجيل العقار باسم المشتري في السجل العقاري .

المادة ١٧٠ — « الغيب بالمادة ٧ من القرار رقم ١٠١ ل . ر . المؤرخ في ١٢ « تموز سنة ١٩٣٣ وابدلت منه الاحكام التالية :

اذا لم يدفع المشتري الثمن خلال مهلة الثمانية الايام المعينة في المادة السابقة ، يعتبره المأمور المكلف البيع ، مزايداً طائشاً ويبادر حكما الى اعادة المزايدة ، فوراً وقبل تدوين اي قيد كان في السجل العقاري .

وتفتح المزايدة الجديدة مدة ٣٠ يوماً ،وتسير وفقاً للاصول المنصوص عنها في المواد ١٦٤ و ١٦٥ و ١٦٦ و ١٦٧ و ١٦٨ و ١٦٩ السابقة الذكر .

وفي نهاية المدة المحددة اعلاه ، تجري احالة العقار الى المزايد الاخير مهما بلغ مقدار هذه المزايدة .

على ان المزايد الطائش يظل مسؤولاً تحت طائلة السجن (١) عن قيمة الفرق بين الثمن الذي عرضه وثمن البيع الذي تم على اثر المزايدة الطائشة ، وكذلك عن قيمة فوائد التأخير القانونية . ولا يحق له المطالبة بالزيادة اذا حصلت زيادة ، بل تبقى للدائنين او للمديون اذا استوفى الدائنون حقوقهم .

ولدى الاطلاع على الاثباتات التي يبرزها المشتري بانه قام بالموجبات المفروضة في دفتر الشروط او بانه ادى الثمن او اودعه في خلال مهلة الثمانية الايام المعينة اعلاه ، يبادر امين السجل حكما الى ترقين التأمينات والى قيد العقار المبيع باسم المشتري في السجل العقاري .

---

(١) يحسن الاشارة الى ان هذا النص قد وضع سنة ١٩٣٣ ، اي في زمن كان المديون معرضاً لعقوبة السجن لايفاء دينه ، وهذا النص لم يعد له مفعول في لبنان ابتداء من وضع قانون اصول المحاكمات المدنية اللبناني موضع الاجراء اي من صباح ١٢ تشرين الاول سنة ١٩٣٤ .

المادة ١٧١ — « الغيت بالمادة ٨ من القرار رقم ١٠١ /ل. ر. المؤرخ في ١٢ تموز « سنة ١٩٣٣ ، وابدلت منها الاحكام التالية :

في جميع الاحوال يبلغ المأمور المكلف التنفيذ المشتري والمديون والدائنين المقيدين نتيجة الاحالة ، وذلك في مدة الاربع والعشرين ساعة التي تلي اختتام المزايدة.

المادة ١٧٢ — « الغيت بالمادة ٩ من القرار رقم ١٠١ /ل. ر. المؤرخ في ١٢ تموز « سنة ١٩٣٣ ، وابدلت منها الاحكام التالية :

تزول كل التأمينات بالفراغ الذي يتم اثر الاحالة التي تجري ضمن الشروط المنصوص عنها في المادتين ١٦٩ و ١٧٠ ، وينتقل حق الدائنين الى الثمن الذي يصير توزيعه وفقا لاحكام المادة ١٧٣ الآتية :

المادة ١٧٣ — يوزع ثمن بيع العقار ، بعد حسم المصاريف ، على الدائنين اصحاب التأمين فيدفع لهم المبلغ المخصص لهم في التوزيع ، كل بحسب الرتبة المعينة في القيود .

اما الديون المقيدة التي لايطالب بها فانها تحفظ باسم الدائن او الدائنين التأمينيين على مسؤوليتهم .

الباب السادس

في الوقف والاجارتين والاجارة الطويلة

الفصل الاول

في الوقف

المادة ١٧٤ — لا يجوز بيع العقار الموقوف ولا يجوز التفرغ عنه لا مجانا ولا ببدل ولا انتقاله بطريق الارث ، ولا يجوز رهنه او عقد تأمين عليه ، غير انه يمكن استبداله واجراء الاجارتين والمقاطعة عليه .

المادة ١٧٥ — لا يُضر الوقف الحقوق العينية المكتسبة بالطرق القانونية والمحتفظ بها على العقار قبل قيد الوقف في السجل العقاري .

المادة ١٧٦ — لا يكون للوقف مفعول قانوني الا من يوم قيده في السجل العقاري .

المادة ١٧٧ — يشمل الوقف جميع الاشياء التي كانت او اصبحت اجزاء متممة للعقار او من ملحقاته او اعراضه اللازمة له .

المادة ١٧٨ — لا يكتسب بمرور الزمن اي حق كان على العقارات الوقفية المستعملة مسجداً او كنيسة او كنيسا او مستشفيات او معهدا تعليميا

او المخصصة لاستعمال العموم . (١)

المادة ١٧٩ — ان القواعد المتعلقة بانشاء الاوقاف وبصحتها وغايتها وقسمتها وتأجيرها واستبدالها معينة في احكام القوانين الخاصة بذلك .

الفصل الثاني

في الاجارتين

المادة ١٨٠ — الاجارتين عقد يكتسب بموجبه شخص ما ، بصورة دائمة ، حق استعمال عقار موقوف والتمتع به مقابل تأدية ثمنه . ويقوم هذا الثمن بمبلغ معين من المال يعتبر كبدل ايجار معجل مُعادل لقيمة الحق المتفرغ عنه ، ويضاف الى ذلك المبلغ مرتب دائم بمعدل ٣ بالالف من قيمة العقار حسبما تحدد القيمة المذكورة بالتخمين المتخذ اساسا لجباية الضريبة العقارية.

المادة ١٨١ — لصاحب حق الاجارتين ان يشتري في اي وقت كان ملكية العقار المجردة مقابل بدل معادل لقيمة ٣٠ قسطاً سنوياً .

المادة ١٨٢ — يجب الحصول مسبقاً على اجازة من القاضي قبل عقد الاجارتين.

المادة ١٨٣ لصاحب الاجارتين الحق في استعمال العقار والتمتع به كمالك حقيقي ، فله ان يتمتع به بنفسه او ان يؤجره ، وان يتصرف بحقه فيه بمطلق الحرية ، لاسيما ان يتفرغ عنه ببدل او دون بدل وان يرهنه وان يجري تأمينا عليه وان يفرض عليه جميع الحقوق العينية .

---

(١) راجع حاشية المادة ٢٥٧ الواردة فيما بعده

المادة ١٨٤ — ان حق الاجارتين قابل للانتقال بالارث او بالوصية وفقا للاحكام الجارية على العقارات الاميرية .

المادة ١٨٥ — يشمل حق الاجارتين كل ما يغله العقار وكل ما يتحد به عرضاً سواء اكان الاتحاد طبيعياً او اصطناعياً .

المادة ١٨٦ — لصاحب حق الاجارتين ان يغرس في العقار ، بأذن من متولي الوقف ، ما شاء من الاغراس وان ينشىء فيه ما يشاء من البناء بشرط ان يراعي الانظمة المتعلقة بالضابطة والطرقات والتوسع والتخطيط .

المادة ١٨٧ — لصاحب حق الاجارتين ان يجري فيه حفريات الى اى عمق شأ وله ـ بشرط الاحتفاظ باحكام القوانين والقرارات المتعلقة بالمناجم والمقالع والاثار القديمة وبانظمة الضابطة والطرقات ـ ان يستخرج من هذه الحفريات ما يشاء من مواد البناء دون سائر المواد الاخرى .

المادة ١٨٨ — تطبق احكام المادة ٢١٥ وما يليها من هذا القرار في جميع الاحوال التي يكون صاحب حق الاجارتين قد احدث ابنية او غرس اغراساً دون اذن سابق من متولي الوقف .

المادة ١٨٩ — ان صاحب حق الاجارتين مسؤول عن النقص الذي يحصل بسببه في قيمة العقار . ويترتب عليه نفقات صيانة العقار وما يلحقه من الضرائب والمكوث . ولا يحق له المطالبة بالنفقات التى يدفعها ولا بقيمة التحسين الذي يحدثه فيه .

المادة ١٩٠ — يتوجب على صاحب حق الاجارتين ان يؤدي المرتب الدائم، فاذا لم يدفعه او لم يدفع التعويضات وسائر النفقات الاخرى المتوجبة ،

يمكن السعي الى نزع ملكيته بالطرق القانونية .

المادة ١٩١ — يبقى حق الاجارتين على الوقف في حالة انقراض ورثة صاحب الحق المذكور الا انه يعود الى الوقف ، ويسقط هذا الحق عن صاحبه بعدم استعماله مدة عشر سنوات .

المادة ١٩٢ — لايزول حق الاجارتين بتلف الابنية او الاغراس تلفاً تاماً بل يبقى جارياً على الارض .

الفصل الثالث

في الاجارة الطويلة

المادة ١٩٣ — الاجارة الطويلة عقد يكتسب به صاحبه ، مقابل بدل معين ، حق احداث ما شأ من الابنية وغرس ما شأ من الاغراس في عقار موقوف . ويمكنه عدا ذلك ان يحرز ملكية هذه الابنية والاغراس ملكية مانعة ضمن الشروط المعينة في المادة ١٩٦ .

المادة ١٩٤ — ان الاجارة الطويلة بالمقاطعة (اي بالبدل السنوي المقطوع) هو العقد الوحيد المأذون به دون اي عقد سواه .

المادة ١٩٥ — يكون البدل مبلغاً معيناً من المال موازياً لقيمة الحق المتفرغ عنه مضافاً الى ذلك المبلغ مرتب دائم بمعدل اثنين ونصف بالالف من قيمة العقار كما هي محددة في التخمين المتخذ اساساً لجباية الضريبة العقارية.

اما الحقوق الناشئة عن عقود الاجارة الطويلة بغير المقاطعة ،والحاصلة

قبل اذاعة هذا القرار ، فيجب استعادتها بالشراء وفقاً لاحكام القرار رقم ٨٠ المؤرخ في ٢٩ كانون الاول سنة ١٩٢٦ .

المادة **١٩٦** — لصاحب حق المقاطعة ان يحرز باي وقت شأ ، ملكية العقار. ومعدل بدل الشراء قيمة ثلاثين قسطاً سنوياً .

المادة **١٩٧** — يجب الحصول على اجازة من القاضي قبل اجراء عقد المقاطعة .

المادة **١٩٨** — ان صاحب حق المقاطعة هو مالك لكل الابنية المشيدة ولكل الاغراس المغروسة في العقار الموقوف فيستعملها ويتمتع ويتصرف بها بملء الحرية تصرف المالك، وله بنوع خاص ان يتفرغ عنها ببدل او دون بدل ، وان يرهنها او يجري تأميناً عليها ، وان يقفها او يفرض عليها اي حق عيني آخر او ارتفاق ضمن حدود حقه .

المادة **١٩٩** — تعتبر الارض الموقوفة ملحقة بالابنية المشيدة عليها وبالاغراس المغروسة فيها وبذلك تكون الارض داخلة في التفرغ ، مالم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك .

المادة **٢٠٠** — انحق المقاطعة قابل للانتقال بالارث او بالوصية وفقا للاحكام الجارية على العقارات الملك .

المادة **٢٠١** — اذا لم يبق في الارض اثر البتة للابنية او للاغراس ، فيسقط عن صاحب المقاطعة حقه اذا لم يجدد هذه الابنية او الاغراس بعد انذار موجه اليه من متولي الوقف او اذا لم يدفع مدة ثلاث سنوات قيمة المرتب السنوي المتوجب . ويحكم بسقوط الحق في هاتين الحالتين بقرار قضائي.

المادة ٢٠٢ – يزول حق المقاطعة اما باجتماع الحقوق في شخص واحد واما بسقوط الحق عن صاحبه واما بانقراض الورثة وفي هذه الاحوال الثلاث يعود الحق الى الوقف .

المادة ٢٠٣ – تطبق الاحكام المتعلقة بالشيوع والقسمة على حقوق الاجارتين والاجارة الطويلة (المقاطعة) .

الباب السابع

في اكتساب الحقوق العينية وانتقالها وزوالها

المادة ٢٠٤ – يتم اكتساب الحقوق العينية وانتقالها بقيدها في السجل العقاري. وعدا ذلك فان حقوق الملكية وحقوق التصرف تكتسب ايضاً بالالحاق وفقا لاحكام الفصل الثاني من هذا الباب .

وكل من يكتسب عقاراً بالارث او بنزع الملكية او بحكم فهو مالك قبل التسجيل ، ولكن لا يكون للاكتساب مفعول الا بعد التسجيل .

المادة ٢٠٥ – ان مفاعيل القيود معينة باحكام المادة ١١ من القرار رقم ١٨٨ المتعلق بالسجل العقاري .

الفصل الثاني

في الالحاق

المادة ٢٠٦ – ان الطمي اي التراب الذي يتجمع على التوالي ، دون ان

يستفلت النظر ، على الارض المجاورة لمجرى ماء ، يكون ملكاً لصاحب تلك الارض .

المادة ٢٠٧ - يحق لصاحب الاراضي التي تتحول عن مواقعها بحادث طارئ الى ارض وطيئة ، ان يطالب بها ، اذا امكن معرفتها ، في اثناء السنة التي تلي الحادث الطارىء ، تحت طائلة سقوط هذا الحق .

المادة ٢٠٨ - ان الجزر الكبيرة والصغيرة التي تتكون بصورة طبيعية في مجرى الانهر والجداول تكون من املاك الدولة الخاصة .

المادة ٢٠٩ - ان ما يتكون في داخل البحيرات من الجزر الكبيرة والصغيرة ومن الطمي ، وكذلك طمي البحيرات والبحر يكون من املاك الدولة الخاصة .

المادة ٢١٠ - ان الاراضي المكتسبة من البحر والبحيرات والغدران والمستنقعات دون ترخيص سابق لمكتشفها ، تكون من املاك الدولة الخاصة .

المادة ٢١١ - اذا تحول نهر او جدول عن مجراه القديم واتخذ مجرى جديداً ، يحق لاصحاب العقارات المجاورة اكتساب ملكية هذا المجرى القديم ، كل واحد في المساحة الممتدة امام ارضه لغاية خط يُفترض وقوعه في وسط النهر ، ويحدّد ثمن المجرى القديم بمعرفة خبراء يعينهم رئيس المحكمة المحلية .

ويوزع الثمن الحاصل من هذا البيع ، بصفة تعويض على اصحاب الاراضي التي يشغلها المجرى الجديد ، بنسبة قيمة الارض التي يكون خسرها كل منهم .

المادة ٢١٢ - يصبح ايضاً صاحب ارض ما مالكا بالالحاق للبذار الذي

يكون قد بذره شخص آخر ، شرطاً ان يدفع له ثمنه ، بيد انه يمكنه ، اذا شاءَ ، ان يترك الغلة لهذا الشخص الاخر مقابل بدل ايجار سنة .

واذا كان زمن البذار لم يكن بعـد قد فات ، فلصاحب الارض ان يلزم الشخص الآخر الذي القى البذار بان ينزعه ، دون ان يعوض عليه نفقات الحراثة والبذر .

المادة ٢١٣ — ان الابنية والاغراس والمنشآت القائمة على ارض ما يُفترض فيها ان صاحب الارض قد اقامها على نفقته ، وانها تخصه ، هذا اذا لم تقم البينة على عكس ذلك .

المادة ٢١٤ — ان صاحب ارض ، اذا بنى عليهـا بمواد بنـاء لغيره او بذرها بحبوب كانت لغيره ، لا يُلزم برد هذه المواد او هـذه الحبوب ، ولكن يجب عليه ان يدفع ثمنها لاصحابها .

المادة ٢١٥ — ان صاحب ارض ، اذا بنى عليها شخص آخر ابنيـة او غرس فيها غراساً بمواد او اغراس تخص صاحب الارض ، يصبح بالالحاق مالكا لهذه الابنيـة او الاغراس ضمن الشروط الآتية :

المادة ٢١٦ — اذا كان الشخص الذي بنى الابنية او غرس الاغراس حسن النية ، فلا يطالب بالغلة التي تناولها ، بل يطـالب بالاضرار او التخريبات الحاصلة بسببه ، واذا كان قد بنى او غرس في الارض المطلوب استرجاعها فلا يجبر على نزع الابنية التي بناها ولا الاغراس التي غرسهـا ، بل يدفع له تعويض عن التحسين الذي حصل للارض من هذه الابنية والاغراس .
واذا كانت الابنية او الاغراس تفوق قيمتها قيمة الارض فلصاحب الابنية او الاغراس الحق باحراز ملكية الارض المبنى عليها او المغروسة ، بعد ان يدفع لصاحبها ثمن رقبة الارض .

المادة **٢١٧** ـ اذا كان الشخص الذي بنى الابنية او غرس الاغراس سيء النية فيجب ان يعيد لصاحب الارض قيمة الغلة التي تناولها . واذا كان غير مسؤول عن الخسارة الحاصلة من هبوط الاسعار فهو مسؤول عن العطل او التخريبات حتى ولو كانت لم تحصل بسببه . واذا كان قد بنى او غرس فيمكن الزامه بازالة الابنية او الاغراس الا اذا فضل صاحب الارض ابقاءها مقابل دفعه لصاحبها الخاسر ثمن مواد البناء والاغراس غير الصافي، بعد حسم نفقات نزعها فيما اذا اجبر على نزعها .

وعند انقضاء اجل الانتفاع ، تطبق هذه الاحكام على المنتفع الذي يكون قد شيد ابنية او غرس اغراساً في الارض .

المادة **٢١٨** ـ اذا كانت الاغراس او الابنية قد غرسها او شيدها شخص آخر بمواد ليست له فلا يحق لصاحب هذه المواد المطالبة بها بل له الحق بتعويض يترتب على الشخص المذكور كما يترتب على صاحب الارض ايضاً ولكن بمقدار القيمة التي تكون باقية في ذمة هذا الاخير .

المادة **٢١٩** ـ اذا كانت الاغراس والابنية قد غرسها او شيدها على عقار شائع احد الشركاء فيه بدون رخصة شركائه الاخرين فتجري قسمة العقار، عند الاقتضاء ، على يد القاضي ثم يطبق على كل حصة من الحصص، احكام المادة ٢١٦ . (١)

(١) لكي تطبق هذه المادة يجب ان يكون البناء او الغرس حاصلا دون موافقة جميع الشركاء . اما اذا حصل البناء او الغرس من احد الشركاء بأذن شركائه فلا يمكن تطبيق هذه المادة على الوضعية الناشئة عن البناء والغرس ، ويعتبر الشركاء الذين اجازوا البناء او الغرس شركاء في ملكية البناء او الغرس وينحصر حق الشريك الباني او الغارس في مطالبة شركائه بما يعود عليهم من نفقات البناء او الغرس .

(محكمة الاستئناف المدنية اللبنانية في ٢٠ حزيران سنة ١٩٤٢ . انظر النشرة القضائية ، السنة الاولى ، قسم الاجتهادات ص ٢١٦)

الباب الثامن

في الوعد بالبيع وفي الخيار

المادة ٢٢٠ — الوعد بالبيع هو اتفاق يتعهد بموجبه شخص ببيع شيء مالشخص آخر حالما يصرح هذا الشخص آلاخر (الذي لا يتعهد بشراء الشيء) بانه قرر شراء الشيء الموعود به على هذه الصورة . ولا يكون الوعد بالبيع صحيحاً الا اذا شمل اتفاق الطرفين، بآن واحد، الشيء، والثمن ، والمهلة التي يتسنى لصاحب الوعد في اثنائها ان يقرر الشراء. ولا يجوز ان تتجاوز هذه المهلة خمس عشرة سنة . واذا اتفق الطرفان على مهلة تتعدى الخمس عشرة سنة ، يكون الوعد صحيحاً انما لايكون هو مفعول الا مدة خمس عشرة سنة .

ويجوز ان يكون الوعد بالبيع لشخص معين كما يجوز ان يكون ايضاً (لأمر) وعندئذ يصير انتقاله (بتجيير) سند الوعد بالبيع. ويكون (التجيير) باطلاً اذا لم يشتمل على التاريخ مكتوباً بكل حروفه ، وعلى توقيع المتنازل وعلى تصديق هذا التوقيع من قبل الكاتب العدل . ولا يجوز ان يحرر سند الوعد بالبيع « لحامله » .

المادة ٢٢١ — يتولد عن الوعد ببيع عقار ما حق عيني يخضع بهذه الصفة لجميع الاحكام الجارية على الحقوق العينية (ومنها احكام القرار رقم ١٨٨ الصادر في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ الذي تطبق المادة العاشرة منه ، بنوع خاص ، على انتقال الوعود بالبيع ، لاسيما على تجيير الوعود المحررة «لأمر») مع الاحتفاظ بالاحكام المخالفة لذلك والمنصوص عنها في هذا القرار .

المادة ٢٢٢ — ان الوعد ببيع عقار ما يمنع الواعد من بيع العقار او من انشأ حق عيني عليه غير التأمين ، وذلك في اثناء المهلة المعطاة للموعود لأجل تقرير الشراء .

المادة ٢٢٣ — يحق للواعد ان يعقد تأميناً على العقار في اثناء المدة نفسها ، ولكن التأمينات المعقودة على هذه الصورة لا تحول دون حقوق الشخص الموعود ، فاذا قرر الشخص الموعود الشراء ، حل بدل البيع حلولاً حقيقاً محل العقار الجاري عليه التأمين وانتقلت حقوق الدائنين اصحاب التأمين الى هذا البدل وفقاً للترتيب المقرر بناء على احكام المادتين ١٦ و ١٧ من القرار رقم ١٣٢٩ المؤرخ في ٢٠ اذار سنة ١٩٢٢ .

المادة ٢٢٤ — ان الوعد بالبيع ، لاسيما نتائجه المحددة في المادتين ٢٢٢ و ٢٢٣، لا تسري على الغير الحسني النية الا اعتباراً من تسجيلها تسجيلاً احتياطياً في السجل العقاري وفقاً للمادة ٢٥ من القرار رقم ١٨٨ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ (ويكون هذا القيد الاحتياطي باطلاً اذا لم يذكر فيه الثمن ، والمدة المتفق عليها وكذلك اسم الشخص الموعود وعنوانه ، وعند الاقتضاء لفظة « لامر ») .

المادة ٢٢٥ — اذا جرى قيد تأمين في المدة الواقعة بين القيد الاحتياطي لوعد البيع ، وتقرير الشراء ، فلا يكون دفع الشاري لثمن العقار صحيحاً الا اذا تم الدفع بيد الكاتب العدل الذي يتوجب عليه توزيع هذا الثمن ، وفقاً للمادة ٢٢٣ ولسائر الاحكام الاخرى القانونية النافذة .

المادة ٢٢٦ — اذا رفض البائع ، في اثناء هذه المدة ، تلبية دعوة الشاري ليعقد ويسجل صك البيع النهائي ، يجب على الشاري ان يتخذ الاجرآت الآتية ليحفظ مفعول القيد الاحتياطي الى ما بعد مهلة الخيار .

١ ـ ان يصرح كتابة ، قبل انقضاء المهلة المذكورة ، للبائع ولرئيس المكتب العقاري معا برغبته في تقرير الشراء .

٢ ـ ان يرفع ، في اثناء الخمسة عشر يوما التي تلي تقرير الشراء ، الى المحكمة دعواه بطلب صدور الحكم بالفراغ النهائي ، وتقام الدعوى على البائع ، ويجب ادخال رئيس المكتب العقاري في القضية .

المادة **٢٢٧** – يجري رئيس المكتب العقاري الفراغ النهائي بناء على طلب الشاري حالما يصبح للحكم القاضي باجراء هذا الفراغ قوة القضية المحكمة .

الباب التاسع

في اكتساب حق القيد في السجل العقاري

الفصل الاول

في طرق اكتساب حق القيد في السجل العقاري

المادة **٢٢٨** – يكتسب حق القيد في السجل العقاري بالطرق الآتية :

١ ـ بالارث

٢ ـ بالهبة بين الاحياء وبالوصية

٣ ـ بالاشغال

٤ ـ بالشفعة

٥ ـ بمرور الزمن

٦ ـ بمفعول العقود

ويكتسب حق القيد ، فيما يتعلق بالهبة والوصية ، بمجرد حدوث الهبة ونقل الموصى به .

الفصل الثاني

في التركات العقارية بالارث او بالوصية

المادة **٢٢٩** ـ يكتسب الوارث بطريق الوراثة العقارات الواقعة في التركة ، غير انه لا يمكنه التصرف بها تجاه الغير الا بعد تسجيلها في السجل العقاري .

الماده **٢٣٠** ـ تخضع التركات لاحكام القانون العام .

المادة **٢٣١** ـ لا يكون للاجنبي حق بالارث او بالوصية في التركة العقارية الا اذا كانت قوانين بلاده تبادل السوريين واللبنانيين هذا الحق .

وتخضع تركة الاجنبي العقارية بالارث او بالوصية ، لاحكام قوانين بلاده .

الفصل الثالث

في الهبات بين الاحياء

المادة **٢٣٢** ـ تطبق على الاجانب احكام القانون المحلي المتعلقة بالهبات .

المادة ٢٣٣ — ان اهلية انشاء وقف وصيغة صك انشائه هما محددان باحكام القانون المحلي .

الفصل الرابع

في الاشغال

المادة ٢٣٤ — ان الاشغال يخول المشغل الاول بموجب رخصة قانونية من الدولة الحق في ان يكون مفضلاً على سواه لاكتساب حق التصرف بالعقارات الخالية .

المادة ٢٣٥ — ان صاحب حق الافضلية الذي يثبت ، بعد انقضاء مدة ثلاث سنوات ، انه فلح الارض ، او شيد فيها ابنية او غرس فيها اغراساً او قام باصلاحها وذلك ضمن الشروط المعينة في الانظمة الخاصة المتعلقة باملاك الدولة، يكتسب مجاناً حق تسجيل التصرف في القسم الذي فلحه او غرسه او بنى فيه او اصلحه . بيد انه يخسر حق التصرف اذا امتنع بعد التسجيل وفي اثناء العشر السنين التالية ، عن استعمال حقه مدة ثلاث سنوات متوالية .

المادة ٢٣٦ — لا يخول الاشغال اكتساب اي حق كان على عقار مسجل في السجل العقاري او موجود تحت ادارة املاك الدولة ، ولا على الغابات والعقارات المتروكة المرفقة او المحمية .

المادة ٢٣٧ ان الكنز الذي يعثر عليه في الارض،تعود ثلاثة اخماسه لصاحب الارض ، وخمس لمكتشفه والخمس الاخير للخزينة العامة ، مع الاحتفاظ

بالتقيدات المنصوص عنها في القوانين النافذة والانظمة المتعلقة بالمناجم والاثار القديمة .

الفصل الخامس

في الشفعة

المادة **٢٣٨** — « تمت باحكام القرار رقم ٥٧/ل. ر. المؤرخ في ١٨ « حزيران سنة ١٩٣١ كما يلي :

يقوم حق الشفعة بان يكون لشريك الشيوع في ملك صرف او في حقوق عينية جارية على ملك صرف ، الحق في ان يخرج الشخص الثالث الذي يكون قد احرز بالتفرغ الرضائي ، حصة من العقار او من الحق الشائع ، وذلك مقابل تسديده ثمن المشترى . (١)

---

(١) ليس لصاحب حق المرور على العقار المبيع حق الشفعة لانه ليس شريكاً في عقار او في حق عيني على العقار .

(محكمة الاستئناف اللبنانيــة ، الغرفة العقــارية ، قرار ١٢ تموز سنة ١٩٦٤ . انظر النشرة القضائية اللبنانية ص ١ من قسم الاجتهادات من السنة الاولى – والغرفة الثانية، قرار ٢١ شباط سنة ١٩٦٥ . النشرة القضائية اللبنانية ص ١٧٣ . قسم الاجتهادات ، السنة الاولى)

وبالعكس يملك حق الشفعة الشريك في حق الشرب من النهر الخاص لانه شريك في حقوق المبيع .

(محكمــة الاستئناف اللبنانية الغرفة الثالثــة - قرار ١٧ ايار سنة ١٩٦٥ - النشرة القضائية اللبنانية ص ٢٦٥ من قسم الاجتهادات من السنة الاولى)

الشريك في الحائط المشترك لا يحق له طلب الشفعة اذا لم يكن حقه مسجلا في السجل العقاري ولا يكفي تسجيل هذا الحق في محضر التحديد وخريطة المساحة .

(محكمة الاستئناف ، الغرفة العقارية ، ٢٢ ايار سنة ١٩٦٣ . انظر النشرة القضائية ، السنة الاولى ص٢١٦ ، قسم الاجتهادات)

ويسري حق الشفعة على الاراضي الاميرية ، كما يسري على العقارات الملك . وقد الغيت وتظل ملغاة حقوق الرجحان والطابو المنصوص عنها في القانون العقاري (١) .

المادة ٢٣٩ — ان درجة الاولية في استعمال حق الشفعة معينة كما يلي :

١ — شريك الشيوع في العين

٢ — شريك الشيوع في الحقوق العينية العقارية

المادة ٢٤٠ — ان شركاء الشيوع متساوون في الحقوق ، ويستعملون جميعا حق الشفعة في آن واحد وعلى نسبة واحدة . واذا تخلى واحد منهم او اكثر من واحد عن حقه فيستعمل الباقون هذا الحق على نسبة واحدة (٢).

المادة ٢٤١ — اذا تزاحمت فئات متعددة من شركاء في حقوق ارتفاقية عقارية مختلفة الانواع ، تفضل الفئة التي يكون لها حق الارتفاق الاجزل نفعا على سائر الفئات الاخرى .

المادة ٢٤٢ — يعود حق الشفعة للاشخاص المذكورين في المادة ٢٣٩ من هذا القرار الذين يكون تاريخ سندهم سابقا لتاريخ سند المشتري .

---

(١) اي القانون العثماني المعروف (بقانون الاراضي) الصادر في ٧ رمضان سنة ١٢٧٤ـ ٢١ نيسان سنة ١٨٥٨ .

(٢) اذا اسقط احد الشفيعين حقه قبل حكم الحاكم فللشفيع الآخر ان يأخذ العقار المشفوع، لابل انه مجبر على اخذه وفاقاً لمبدأ عدم تجزئة حق الشفعة المنصوص عنه في المادة ٢٤٥ .

(محكمة الاستئناف اللبنانية ، الغرفة المدنية الثالثة، قرار ٧ كانون الاول سنة ١٩٤٤ـ راجع النشرة القضائية ، السنة الاولى ، ص ٦٢ من قسم الاجتهادات)

لا عبرة لاسقاط حق الشفعة الحاصل قبل البيع

(نفس القرار اعلاه)

المادة **٢٤٣** — لا ينتقل حق الشفعة ، عند وفاة صاحبه ، الى ورثته ، ولا يجوز التفرغ عنه لشخص آخر ، بمعزل عن الحق الاساسي الذي لا يكون حق الشفعة الا حقا تابعا له .

المادة **٢٤٤** — لا يستعمل حق الشفعة الا بوجه المشتري ببدل او بوجه الموهوب له بشرط . وفي هذه الحال الاخيرة يكون حق الشفعة معرضاً لاسباب البطلان والابطال والالغاء نفسها الجارية على الهبة ذاتها .

المادة **٢٤٥** — ان حق الشفعة لا يتجزأ ، فلا يجوز والحالة هذه استعماله على جزء من حصة شائعة او من عقار متفرغ عنه .

المادة **٢٤٦** — ان الوكيل المكلف ببيع عقار له عليه حق الشفعة يسقط عنه هذا الحق .

المادة **٢٤٧** — للمشتري بعد تسجيل مشتراه ، ان يعلم عن التسجيل كل من له حق بالشفعة ، فاذا لم يستعمل صاحب الشفعة حقه في اثناء الايام الثلاثة التي تلي التبليغ مضافا اليها مهلة المسافة يسقط عنه ذلك الحق . (١)

المادة **٢٤٨** — اذا اهمل المشتري اجراء هذا التبليغ يمر الزمن على حق الشفعة بمرور شهرين من تاريخ العقد اذا كان العقد قد تم بحضور الشركاء في الملك ويمر الزمن عليه في جميع الاحوال بعد مضي سنة من تاريخ

---

(١) ان التبليغ الذي تقصده هذه المادة هو التبليغ الرسمي الذي يحصل بوجه قضائي او بواسطة مرجع رسمي كالكاتب العدل . والكتاب المضمون لايكفي .

(حكم محكمة بيروت المؤرخ في ١٨ نيسان سنة ١٩٤٥ ـ انظر النشرة القضائية السنة الاولى ، ص ٢٩٥ ، قسم الاجتهادات)

تسجيل البيع اذا كان الشركاء لم يحضروه (١)

المادة ٢٤٩ — لا يمكن استعمال حق الشفعة الا بشرط ان يقوم صاحبه بتعويض المشتري تعويضاً تاماً من ثمن المشترى ومن بدل التحسين الطارئ على العقار في اثناء وجوده بين يديه ومن المصاريف ونفقات العقد ورسوم التسجيل الرسمية التي يكون قد سددها . (٢)

---

(١) ان اجتهاد المحاكم لايزال مضطرباً فيما يتعلق بانقطاع جهل دعوى الشفعة بالاعذار . فمحكمة بيروت المختلطة ترى ان مهلة الثلاثة ايام المعينة في المادة ٢٤٧ ، هي مهلة مراجعة معينة تحت طائلة سقوط الحق (déchéance) خلافاً للمهل الاخرى المعينة في المادة ٢٤٨ التي تعتبرها مهل مرور زمن . وبناء على هذا التفريق تعتبر المحكمة المشار اليها ان المهلة الاولى لاتنقطع بالاعذار خلافاً للمهل الاخرى . وتستند المحكمة المختلطة في رأيها الى حرفية نص المادتين ٢٤٧ و ٢٤٨ اذا استعمل في احداهما كلمة « يسقط الحق » déchu وفي الثانية كلمة « بمر الزمن » prescrit .

(حكم ٨ اذار سنة ١٩٤٤ المنشور في النشرة القضائية، السنة الاولى، ص ٢٩٠ قسم الاجتهادات)

اما المحاكم الوطنية فانها تسير على نظرية مخالفة لاتفرق بين صفة كل من المهل المتقدم ذكرها وتعتبرها جميعاً مهل سقوط حق délai de déchéance لاتنقطع بالاعذار

(قرار محكمة الاستئناف والتمييز اللبنانية الصادر في ١١ ايلول سنة ١٩٣٤ انظر المحامي سنة ٨ ، قسم ١ ، ص ٤٨ . وحكم محكمة بيروت المدنية الصادر في ١٨ نيسان سنة ١٩٤٥ انظر النشرة القضائية ، السنة الاولى ، ص ٢٩٥ من قسم الاجتهادات وتعليق الاستاذ فؤاد رزق على هذا الحكم ص ٢٩٦)

(٢) — لا يؤخذ بالتحسين الاقتصادي الذي لم ينتج عن عمل المشتري او عن زيادة في المشفوع ، بل يؤخذ ببدل الشراء اي الثمن الحقيقي .

(محكمة الاستئناف ، الغرفة الثالثة ، قرار ٧ كانون الاول سنة ١٩٤٤ . انظر النشرة القضائية السنة الاولى ، قسم الاجتهادات ، ص ٦٢)

ان التحسين الذي نصت عنه هذه المادة انما هو التحسين الذي يكون قد ادخله المشتري بالعقار بعد شرائه وقبل طلب الشفعة .

(قرار محكمة الاستئناف الخاصة اللبنانية الصادر في ٧ تموز سنة ١٩٤٥ . انظر الجريدة الرسمية عدد ٣٣ سنة ١٩٤٥ ص ٦١١)

المادة ٢٥٠ — اذا تم التفرغ عن العقار لشخص ثالث بقيده في السجل العقاري فلا يعود ممكناً استعمال حق الشفعة . (١)

المادة ٢٥١ — اذا وقع خلاف على مقدار ثمن العقار بين المشتري وصاحب حق الشفعة فيعين القاضي الثمن الحقيقي .

المادة ٢٥٢ — يعتبر حق الشفعة مفروغاً منه ، وحق التسجيل مكتسباً للشفيع ، اما بوضع يد الشفيع على الشيء برضى المشتري ، واما بدفع الثمن وتوابع الثمن المعين وفقاً لاحكام المادة ٢٤٩ اعلاه الى المشتري ، واما بحكم صادر في مصلحة الشفيع .

المادة ٢٥٣ — يُعتبر الشفيع انه قد اشترى من المشتري ، وانه قد استوفى حقه منه ، ويكون للشفعة تجاه المشتري والشفيع مفاعيل البيع نفسه .

المادة ٢٥٤ — لايستعمل حق الشفعة في حالة البيع الاجباري .

الفصل السادس

في مرور الزمن

المادة ٢٥٥ — لايسري مرور الزمن على الحقوق المقيدة في السجل العقاري او

(١) اي لا يعود بالامكان استعمال حق الشفعة ضد المشتري الاول ، مع بقاء الحق للشريك في استعماله ضد المشتري الثاني .

(قرار محكمة بيروت ٧ كانون الثاني سنة ١٩٤٥ ، انظر النشرة القضائية . السنة الاولى ، ص ١٤١ من قسم الاجتهادات . ومحكمة تمييز سوريا في ١٩ حزيران سنة ١٩٣٢ . انظر مجلة المحامي سنة ١٢ ، قسم ١ ، ص ١٢٥ وتعليق الاستاذ فؤاد رزق)

الخاضعة لادارة املاك الدولة .

المادة ٢٥٦ – لايكتسب بمرور الزمن حق البتة على العقارات المتروكة والمحمية والمرفقة .

المادة ٢٥٧ – يكتسب حق القيد في السجل العقاري ، فيما يتعلق بالعقارات والحقوق غير المقيدة في السجل العقاري ، بوضع يد الشخص بصورة هادئة علنية مستمرة مدة خمس سنوات ، هو بنفسه او بواسطة شخص آخر لحسابه ، بشرط ان يكون لدى واضع اليد سبب محق ، واذا لم يكن لديه سبب محق فمدة خمس عشرة سنة . (١)

---

(١) ١ – ترى محكمة الاستئناف الغرفة العقارية ، ان اكتساب الحق العيني بمرور الزمن ذي الخمس سنوات لا يشمل الاراضي الاميرية ولو حصل التصرف بها بناء لسبب محق juste titre وتستند بذلك الى نص المادة ٢٦٠ .

(قرار محكمة الاستئناف اللبنانية ، الغرفة العقارية ، الصادر في ٩ كانون الثاني سنة ١٩٤٢)

٢ – تطبق هذه المادة على العقارات الموقوفة لان المادة ٢٧٠ الغت مواد المجلة المتعلقة بمرور الزمن على دعوى العقار . يستثنى من ذلك الاوقاف المتخذة مسجداً او كنيسة او مستشفى او معهد علم او المخصصة لاستعمال العموم ، والتي نصت المادة ١٧٨ على ان احكام مرور الزمن لا تجري عليها .

وبناء على ذلك فان مدة مرور الزمن على دعوى الوقف اصبحت خمس عشرة سنة . وبحال وجود سبب محق خمس سنين .

(قرار محكمة التمييز الصادر في ١٦ تموز سنة ١٩٣٧ . انظر المحامي سنة ١٢ قسم ١ ، ص ١٣٧ وقرار محكمة الاستئناف الصادر في ٢٨ ايار سنة ١٩٣٧ . انظر المحامي سنة ١٢ ص ٤٣)

٣ – بشأن باقي الاجتهادات المتعلقة بمرور الزمن تراجع حواشي المادة ٣٧ من القرار رقم ١٨٦ المؤرخ في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦

المادة ٢٥٨ – يعتبر وضع اليد مستمراً منذ اللحظة التي يظهر فيها باستعمال الحق الموجود في اليد بصورة اعتيادية منتظمة . ويمكن لمن يدعي بمرور الزمن ان يستند الى يد الشخص الذي اتصل منه العقار اليه .

ولا يجوز للمزارع ولا للمستغل ولا للوديع ولا للمستعير ولا لورثتهم ان يدعوا بمرور الزمن

المادة ٢٥٩ – ان وضع اليد الثابت وقوعه بزمن معين ، ووضع اليد الحالي ، يرجحان قيام اليد في الفترة الواقعة بينهما مالم يثبت خلاف ذلك .

المادة ٢٦٠ – يكتسب حق قيد التصرف بالاراضي الاميرية غير الخاضعة لادارة املاك الدولة بمرور عشر سنين على وضع اليد بسند او بدون سند، شرطاً ان يكون واضع اليد قائما بزراعة الارض .

المادة ٢٦١ – لا يكتسب شخص بمرور الزمن حقا عينياً ضد سنده الشخصي او ضد سند مورثيه .

المادة ٢٦٢ – لا يجوز العدول مسبقا عن حق مرور الزمن ، انما يمكن لكل شخص مطلق اليد بحقوقه ان يتخلى مسبقاً عن حق مكتسب بمرور الزمن.

المادة ٢٦٣ – اذا انقطع مرور الزمن ، فلا تحسب مدة وضع اليد السابقة لاشغال العقار .

المادة ٢٦٤ – ينقطع مرور الزمن عندما يفقد مدعيه اليد حتى ولو فقدها بسبب شخص ثالث .

المادة ٢٦٥ — ينقطع مرور الزمن ايضاً اذا طالب صاحب العقار بحقه بدعوى قضائية ، بشرط ان لا يكون قد ترك دعواه تسقط .

المادة ٢٦٦ — لا يسري مرور الزمن ، في المسائل العقارية ، لا على الغائبين ولا على فاقدي الاهلية بمقتضى القانون .

الفصل السابع

في مفعول العقود

المادة ٢٦٧ — « تمت باحكام القرار رقم ٥٧/ل. ر. المؤرخ في ١٨ حزيران « سنة ١٩٣١ :

يكتسب حق قيد الحقوق العينية العقارية بمفعول العقود .

وتطبق الاحكام الخاصة بالبيع والهبة على العقارات الاميرية وعلى الحقوق العينية العائدة لهذه العقارات .

المادة ٢٦٨ — ان موجب اعطاء العقار يتضمن موجب فراغه في السجل العقاري وصيانته حتى الفراغ ، تحت طائلة تعويض الدائن من العطل والفوائد.

المادة ٢٦٩ — ان موجبات فراغ العقار في السجل العقاري معينة بالاحكام المتعلقة بالبيع والامتيازات والتأمينات ، وباحكام القرارين رقم ١٨٨و١٨٩ المؤرخين في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ ، بشأن انشاء السجل العقاري .

المادة ٢٧٠ — « الغيت بالقرار رقم ١٠٢/ل. ر. المؤرخ في ٦ آب سنة ١٩٣٢
« وابدلت منها احكام جديدة معدلة بالقرار رقم ١٣٥/ل. ر.
« المؤرخ في ٢٢ حزايرن سنة ١٩٣٤ .

الغيت وتظل ملغاة الارادة السنية الصادرة في ٥ جمادي الاول سنة ١٣٣١ — ٣٠ اذار سنة ١٣٢٩ بشأن التصرف ، واحكام الباب الثاني والثالث والرابع من القرار رقم ١٣٢٩ المؤرخ في ٢٠ اذار سنة ١٩٢٢ .

وعدا ذلك ، اعتباراً من التاريخ الذي يصبح به هذا القرار نافذاً ، يبطل مفعول القوانين والارادات السنية والانظمة وقرارات المفوض السامي والقرارات المحلية ، وعلى الخصوص احكام القانون العقاري ، واحكام المجلة ، وسائر القوانين التابعة ، في كل المسائل المنصوص عنها بهذا القرار .

بيروت في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠

المفوض السامي بالوكالة

الامضاء : تيترو

النصوص القانونية النافذة ضمن حدود الجمهورية اللبنانية بشأن الرسوم العقارية

ملحق رقم ١

نص المرسوم الاشتراعي رقم ٢٠/ل. ا. اللبناني المؤرخ في ١٨ كانون الاول سنة ١٩٣٩ بتحديد الرسوم العقارية المقطوعة والنسبية المفروضة في لبنان، وبطريقة استيفائها

ان رئيس الجمهورية اللبنانية،

بناء على قراري المفوض السامي رقم ٢٤٦/ل. ر. و٢٤٨/ل. ر. المؤرخين في ٢١ ايلول سنة ١٩٣٩

وبناء على قرار المفوض السامي رقم ٣٦١/ل. ر. المؤرخ في ١٣ كانون الاول سنة ١٩٣٩

وبناء على اقتراح امين سر الدولة

يرسم ما يأتي

المادة الاولى — تحدد رسوم التسجيل ورسوم الانتقال العقارية وفقا للجدولين رقم ١ و ٢ الملحقين بهذا المرسوم الاشتراعي.

المادة الثانية — يقصد بعبارة (عقار مبني) الواردة في الجدول رقم ٢ (رسوم الانتقال النسبية) الملحق بهذا المرسوم الاشتراعي، العقارات المبنية كما هي معرفة

في القوانين والانظمة المتعلقة بالضريبة العقارية على الاملاك المبنية ، ويقصد بها ايضاً كل الاراضي الواقعة ضمن حدود المدن والمجتمعات المبنية كما هي محددة اداريا (١) شرط ان يكون عدد سكان هذه المجتمعات خمسة الاف نفس على الاقل (٢) او ان تصنف من مراكز الاصطياف .

المادة الثالثة — اذا كان الانتقال يتناول عقاراً مبنياً فيستوفى رسم الانتقال على اساس المبلغ الحاصل من ضرب القيمة التأجيرية المبينة في سجلات التكليف ، بالرقم ٢٠ ، وذلك عندما يكون هذا المبلغ يزيد عن الاسعار المذكورة في الصكوك او المصرح بها .

المادة الرابعة — يمكن بناء على طلب الورثة ، استيفاء رسم الانتقال بالارث مسانهة على ثلاثة اقساط متساوية يستحق اولها بعد مرور ستة اشهر على الوفاة ، وكل قسط من القسطين الباقيين سنة بعد الاول . واذا دفع كامل الرسم المذكور في خلال ستة اشهر من تاريخ الوفاة فيحسم للوريث ١٠ بالماية من اصل المبلغ المسدد سلفاً .

المادة الخامسة — ينشر هذا المرسوم الاشتراعي في الجريدة الرسمية ويطبق في جميع اراضي الجمهورية اللبنانية ويصبح مرعي الاجراء ابتداءً من اول

---

(١) راجع الحاشية على المادة (٥) من القرار رقم ٣٣٣٩ - قانون الملكية العقارية - المنشور بهذه المجموعة لمعرفة المقصود من عبارة (المجتمعات المبنية كما هي محددة اداريا) اي.
les agglomérations bâties tel qu'il est défini administrativement

(٢) تبين بنتيجة الاحصاء الذي جرى في لبنان بسنة ١٩٣٢ ان المدن اللبنانية التي بلغ عدد سكانها ٥٠٠٠ نفس فما فوق هي : بيروت ، طرابلس ، زحله (بما فيها المعلقة والكرك ووادي العرايش) ، صيدا ، صور ، بشرى ، زغرتا ، مرجعيون ، الشياح ، برج حمود ، بعلبك .

كانون الثاني سنة ١٩٤٠ (١) . وتبقى نافذة حتى هذا التاريخ التعريفات التي كانت مرعية الاجراء قبلاً ، فيما يتعلق بالامور التي يسري عليها هذا المرسوم الاشتراعي .

بيروت في ١٨ كانون الاول سنة ١٩٣٩

الامضاء : اميل اده

---

(١) نشر هذا المرسوم الاشتراعي بالجريدة الرسمية الصادرة في ١٥ كانون الثاني سنة ١٩٤٠ ، واصبحت احكامه نافذة اعتبارا من ١٩ كانون الثاني سنة ١٩٤٠ ، عملا باحكام المرسوم الاشتراعي رقم ٥٥ /ل . ا. المؤرخ في ٢٦ حزيران سنة ١٩٤٠ .

ملحق رقم ٢

جدول اول

في رسوم التسجيل المقطوعة التي تستوفى في حدود الجمهورية اللبنانية

نوع المعاملات	الرسم بالغروش اللبنانية
١ ـ الرسوم المتوجبة عن تنظيم المحاضر المعدة للقيد في السجل العقاري ، بما فيها قيد العقود في السجل اليومي وثمن المطبوعات اللازمة لمحاضر طلب القيد	١٥٠
٢ ـ الرسوم المتوجبة عن تنظيم صور الصحائف العينية والصحائف التكميلية ، وعن سندات الطابو في المناطق غير الممسوحة بعد :	
ـ عن كل سند للعقارات الواقعة في العاصمة او في مراكز المحافظات . .	١٥٠
ـ « « « « « « في الاقضية	١٠٠
ـ « « « « « « في المحلات الاخرى	٥٠
واذا كان الملك شائعاً فيستوفي من كل شريك عن سنده نصف الرسم المذكور اعلاه وتستوفى الرسوم نفسها عن تنظيم السندات الجديدة على اثر افراز او ضم الخ . . . او عند تنظيم نسخ عن السندات الاصلية التي تضيع او تتلف .	
٣ ـ الرسوم المتوجبة عن تنظيم شهادات قيد الحقوق العينية ، وكذلك شهادات قيد الرهون العقارية على انواعها :	
ـ عن كل شهادة في العاصمة ومراكز المحافظات والاقضية	١٥٠
ـ « « « « المحلات الاخرى	١٠٠
تنظيم شهادات قيد الحقوق العينية والرهون العقارية عن	

نـوع المعـامـلات	الرسـم بالغروش اللبنانية
جميع العقـارات الواقعة في منطقة سجل واحدة والخاضعة للحق او المرهونة مقابل نفس الدين .	
٤ ـ الرسوم المتوجبة عن تنظيم لوائح اجمالية او افرادية بالقيود المدونة في السجل العقاري	
ـ عن كل عقار قائم في العاصمة او في مراكز المحافظات	١٥٠
ـ « « « « « « مراكز الاقضية	١٠٠
ـ « « « « « في المحلات الاخرى	٥٠
تنظم اللوائح الاجمالية او الافرادية المشار اليها على مطبوعات متوجة بالعبارة التالية : (لائحة اجمالية (وافرادية) بالقيود المدونة في السجل العقاري لغاية تاريخ . . .	
٥ ـ الرسوم المتوجبة عن تنظيم نسخ او خلاصات عن الوثائق التكميلية	
ـ عن كل نسخـة او خلاصة مؤلفـة من صفحتين على الاقل من قياس ٢٥ X ٣٥ او من المطبوعات المستعملة	١٠٠
ـ عن كل صفحة اضافية ، على ان تحسب كل صفحة بدئت كصفحة كاملة	٥٠
٦ ـ الرسوم المتوجبة عن معاملات شتى كتابية وعن معاملات تبليغ واعلان	
ـ عن كل قيد او شرح او قيد احتياطي او ترقين قيود في السجل العقاري او في دفتر التسجيل او في سجلات الطابو	٥٠
ـ عن كل عقار او حق مختلف	٥٠
ـ تكملة قيود سندات التمليك المسلمة الى المالكين او الى اصحاب	

تابع ملحق رقم ٢

الرسم بالغروش اللبنانية	نوع المعاملات
	الحقوق المختلفة ، عندما تنتقل السندات القديمة الى المالكين الجدد .
٧٥	يستوفى عن كل سند للعقارات الواقعة في العاصمة او في مراكز المحافظات
٥٠	« « « « « « في مراكز الاقضية . . . .
٢٥	« « « « « « في المحلات الاخرى. . . .
٥٠	ـ يستوفى عن الشهادات التي تفيد عدم وجود قيد ، وعن اللوائح السلبية ، عن كل عقار . . . .
٥٠	ـ يستوفى عن الشهادات بتثبيت مطابقة صور الصحائف العقارية والصحائف التكميلية للاصل ، عن كل عقار . . . .
٥٠	ـ يستوفى عن كل تبليغ او اعلان يجري بهمة امين السجل العقاري علاوة على النفقات المدفوعة . . . .
	٧ ـ الرسوم المتوجبة عن مراجعة السجلات العقارية والخرائط او رسوم الكشف
	ـ عريضة عليها الطابع القانوني للعرائض ، وطابع بقيمة ١٢ غرش عن كل عقار يطلب مراجعة صحيفته العقارية وخريطته .
	٨ ـ لا تخضع لرسوم الطوابع الاميرية صور الصحائف العقارية (سندات الملكية والحقوق المختلفة) وشهادات الحقوق العينية والرهونات العقارية ، واللوائح الاجمالية او الافرادية بالقيود المدونة في السجل العقاري ، ونسخ او خلاصات الوثائق التكميلية . وفي الاجمال كل الشهادات والمستندات المذكورة اعلاه والمنصوص عليها في القرارين رقم ١٨٨ و ١٨٩ المؤرخين في ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ .

ملحق رقم ٣

جـدول ثان

في رسوم الانتقال النسبية التي تستوفى ضمن حدود الجمهورية اللبنانية

نوع المعـامـلات	اساس الرسم	معدل الرسم بالمئة: عن العقارات المبنية	معدل الرسم بالمئة: عن العقار غير المبنية
١ ـ فراغ حق عيني عقاري بالبيع (ما عدا الاوقاف) وبيع بالوفاء	قيمة العقار او الحق	٣	١/٢
٢ ـ فراغ عقار وقفي بالمبادلة او الاستبدال	قيمة العقار الاعلى ثمناً	٣	١/٢
٣ ـ قيد بحق القرار	قيمة العقار	٦	
٤ ـ انتقال بطريق الارث			
ا ـ للفروع بالخط العمودي (١)	قيمة الحق	٣	١/٢
ب ـ للازواج الاحياء	قيمة الحق	٤	١/٢
ج ـ للاصول من الدرجة الاولى (الاب والام)	قيمة الحق	٥	١/٢
د ـ للاخوة والاخوات وللاصول من الدرجة الثانية (الجد والجدة)	قيمة الحق	٨	
هـ ـ للاعمام والاخوال والعمات والخـالات وابنائهم	قيمة الحق	١٠	
و ـ لبقية الاقارب	قيمة الحق	١٢	
٥ ـ انتقـال بطريق الوصية او بطريق الهبة بين			

(١) من المعلوم ان كل تفرع عن شخص مهما كانت الدرجة الفاصلة عموديا يعتبر فرعا . فابن ابن الاخ
فروع الاخ . وكلمة فرع لاتنحصر بالاخ والاخوة بل تتعدى الى فروعهم مهما سفلت درجة نسبتهم للاصل . و
الفرع كحكم الاصل فيما عن الرسوم (عن قسم القضايا التابع لوزارة العدلية اللبنانية) .

نوع المعاملات	اساس الرسم	معدل الرسم بالمئة عن العقارات المبنية	معدل الرسم بالمئة عن العقارات غير المبنية
الاحياء .			
ا ـ للفروع بالخط العمودي	قيمة الحق الموصى به او الموهوب	٤	٣ ١/٢
ب ـ للازواج الاحياء		٥	٤ ١/٢
ج ـ للاصول من الدرجة الاولى (الاب والام)		٦	٥ ١/٢
د ـ للاخوة والاخوات وللاصول من الدرجة الثانية (الجد والجدة)		١٠	٩
ه ـ للاعمام والاخوال والعمات والخالات وابنائهم .		١٢	١١
و ـ للاقارب غير المذكورين في الدرجات السابقة .		١٥	١٥
ز ـ الى غير الاقارب		٢٠	٢٠
اذا كان للموصى له او للموهوب له، في الاحوال [المذ]كورة اعلاه حصة ارثية في الحق الموصى به او [المو]هوب ، فيطرح من الاساس الذي يبنى عليه [الرس]م قيمة الحصة المفروض عليها رسم الانتقال .			
ـ انشاء ريع عقاري	قيمة الريع مضروبا بالرقم ١٨	٣	٣
ـ انشاء حق استغلال	قيمة الحق (١)	٣	٣
ـ انشاء وقف لمنفعة مؤسسة دينية او خيرية او تعليمية	قيمة الحق	٥	٥

(١) عندما ينشيء مالك « حق استغلال » على عقاره سواء لمنفعته ام لمنفعة شخص آخر ، يكون قد قسم [با]لفعل حقوق الملكية الى حقين : حق ذات الملكية او (droit de nue-propriété) وحق الاستغلال (droit d'usufruit) فيصبح لكل منها قيمة مستقلة ومن مجموعها تتألف قيمة العقار بكامله . لذلك يجب [في] حالة انشاء حق استغلال ان يصرح في العقد قيمة هذا الحق لتكون اساسا لاستيفاء الرسوم المنوه عنها في [الفق]رة السابعة اعلاه . اما اذا لم يصرح بها فالاجتهاد المعمول به في لبنان ان تعتبر هذه القيمة موازية لثلث قيمة [العقا]ر بكامله ، وقيمة ذات الملكية لثلثيه .

نوع المعاملات	اساس الرسم	معدل الرسم	
		عن العقارات المبنية	عن العـ… غير…
٩ ـ انشاء وقف ذرية	قيمة العقار	٢٥	
١٠ ـ تفرغ عن حق اجارتين او مقاطعة . احداث حق ارتفاق او تفرغ عن حق ارتفاق . تفرغ عن حق سطحية .	قيمة العقار	٣	
١١ ـ تصحيح القيود على اثر تغييرات طرأت على مشتملات العقار (علاوة على الرسوم الطوبوغرافية ، عند اللزوم)	مقدار الزيادة التي طرأت على قيمة العقار على ان يكون الرسم الادنى ١٠٠ غرش لبناني في جميع الاحوال	٠،٢٥	،٢٠
١٢ ـ قيد تأمين اجباري	مقدار الدين	٠،٥٠	،٥٠
١٣ ـ قيد بيع بالوفاء اورهن	» »	١	
١٤ ـ قيد تأمين مهما كانت مدته	» »	٠،٥٠	،٥٠
١٥ ـ قيد قروض تأمينية طويلة الاجل تستهلك اقساطاً سنوية .	» »	٠،٣٠	،٣٠
١٦ ـ قيد عقود ايجار تتجاوز مدته ثلاث سنين	مجموع الاجور عن مدة العقد	٠،٢٠	،٢٠
١٧ ـ قيد وعد بالبيع	قيمة العقار المصرح بها	٠،١٠	،١٠
١٨ ـ قيد وصل ايجار مدفوع سلفا	القيمة المصرح بها	٠،١٠	،١٠
١٩ ـ قيد فك تأمين او ترقين حق ارتفاق	مقدار الدين او القيمة المصرح بها	٠،١٠	،١٠
٢٠ ـ كل مقاسمة بين شركاء بالملك (علاوة على الرسوم الطوبوغرافية وعلى ثمن سندات الملكية)	قيمة العقارات	٠،١٠	،١٠
٢١ ـ احداث حقوق مختلفة على طابق او على قسم من طابق في عقار مبني . او ضم هذه الحقوق المختلفة .	قيمة الحق المختلف	٢،٥٠	

النصوص القانونية النافذة ضمن حدود الجمهورية السورية

بشأن الرسوم العقارية

ملحق رقم ٤

تعرفة الخرج والرسوم

المعمول بها في الجمهورية السورية

نوع الخرج والرسوم	– من المسقفات الوقفية والمملوكة ومشتملاتها – ومن الكروم والجنائن والعرصات المخصصة للبناء – ومن الغابات التي تكون الابنية والاشجار المحدثة فيها غير تابعة للارض .		من الاراضي والمروج والمزارع التي تكون اشجارها نبت الطبيعة ويكون التصرف فيها تبعاً للارض		القيمة او البدل الذي تستند اليه النسبة	المكلف	المعفاة	ايضاحات	المحل الذي يعود اليه الخرج او الرسم
	النسبة المئوية								
	باره	غروش	باره	غروش					
في البيع والهبة والفراغ مجاناً او لقاء بدل	٠٠	٥	٠٠	٣	القيمة المخمنة في دائرة الواردات . وفي الاماكن التي ذكر فيها الابراد الغير الصافي بدلا من القيمة تعتبر قيمة هذا الابراد المحسوبة وفاقاً لاحكام القانون الصادر في ٢٨ شباط ١٣٢٨ . واذا بدل الفراغ اكثر من القيمة فيستوفى الرسم بنسبة البدل .	من المشتري والمفروغ والموهوب لهم		لاجل تعيين اقسام الخرج العائد للخزينة والاوقاف في الاماكن الموقوفة التي عليها ابنية واشجار وكروم ، يعتبر ثلث القيمة عائد للارض والثلثان للاملاك المنشئة عليها ونفرق على هذا الوجه .	ان خرج الثلاثين في الالف الذي يستوفى وفقاً للنسبة القديمة عن المسقفات والاراضي الموقوفة والمستغلات الوقفية ، يعود عشرة فى المئة من مجموعه كما كان الى الخزينة ، والتسعين الى جهة الوقف . محلات الوقف المذكور خرجها بنسبة خمسة في المائة في هذه التعرفة ، وضم اثنان في المئة فالزيادة المذكورة تعود بكاملها الى الخزينة .
في تبادل الاملاك والاراضي	٠٠	٥	٠٠	٥	يستوفى الرسم بنسبة الاراضي والاملاك التي قيمتها اكثر من الثانية	تؤخذ مناصفة من المتبادلين		اذا كانت المبادلة بين الاملاك والاراضي الاميرية وبين عقارات الوقف يقسم الخرج بنسبة قيمة القطع التي جرت عليها المبادلة	الخرج العائد الى الاملاك والاراضي يعطى الى الخزينة والذي يصيب المحال الموقوفة يعطى عشرة في المئة منه الى الخزينة ايضاً وتسعون الى جهة الوقف
في الرهون وبيوع الوفاء وبيوع الاستغلال	١٠				من مقدار الدين	من المديون	لا يؤخذ خرج عند اجراء معاملة فك الرهن	هذه النسبة خاصة بالاملاك الصرف او ذات المقاطعة	اذا كان العقار صرف ملك فرسمه يعود الى الخزينة واذا كان ذا مقاطعة فثلث الرسم يعود لجهة الوقف ويوقف من هذا ايضاً عشرة في المئة لحساب الخزينة .
في الفراغ بالوفاء والفراغ بالاستغلال والتأمينات	٢٠		٢٠		من مقدار الدين	من المديون	» »	المسقفات والمستغلات الوقفية والاراضي الموقوفة والاراضي الاميرية .	يعود عشرة في المئة من الرسوم العائدة للوقف الى الخزينة المالية
الانتقال للاصول والفروع » للزوج والزوجة » للاخ والاخت وفروعهم » لغير الاقرباء	٢٠ ٠٠ ٢٠ ٠٠	١ ٣ ٤ ٦	٢٠ ٠٠ ٢٠ ٠٠	١ ٣ ٤ ٦	بنسبة القيمة المسجلة في دائرة الواردات	تؤخذ من الورثة واصحاب حق الانتقال بالنسبة للمساحة الارثية والمنتقلة	الانتقالات التي تحققت قبل سنة ١٣٣٠ واخبر عنها في تلك السنة فهذه وان تكن معفاة من الرسوم فان هذا الاعفاء خاصي بنسبة واحدة . في حالة تعدد الانتقالات لا يؤخذ خرج مكرر .	اذا لم يخبر ارباب الارث والانتقال دائرة الدفتر الخاقاني عن موت المورث او المتصرف بظرف سنة واحدة يحصل منهم الخرج مضاعفاً جزاء . على ان الشخص المكلف اذا مات قبل ان يحصل منه الخرج يعفى من ذلك الجزاء ولا يحصل من الورثة .	ان العشرة في المئة من مجموع خرج القرش ونصف في المئة الذي يؤخذ عن المحال الموقوفة وفقاً للنسبة القديمة يعطى الى الخزينة وتسعين في المئة من ذلك المجموع تفرق لجهة الوقف . وما يعود للزوج والزوجة والاخ والاخت وفروعهم واقاربهم مافاض عن القرش ونصف منهم يعود للخزينة
في ترك الاملاك للغير بطريق الوصية	٠٠	١٠	٠٠	—	بنسبة القيمة المسجلة في دائرة الواردات	يؤخذ من الموصى لهم	لا يستوفى خرج عما ترك بالوصية قبل سنة ١٣٣٠ واخبر عنه خلال السنة المذكورة	اعتباراً من تاريخ وفاة الموصي اذا لم يخبر الموصى له دائرة الدفتر الخاقاني عن وضعية الوصية خلال سنة واحدة يستوفى الخرج مضاعفاً .	يعود بكامله الى الخزينة بحسب الخرج ، ويفرق على حدة عند فراغ الارض اذا كانت الوصية بحق املاك ذات مقاطعة .
في التصرف بلا سند	٠٠	٥	٠٠	٥	بنسبة القيمة المحررة بدائرة الواردات	يؤخذ من المتصرف			تعود الرسوم بحسب نوع المحل اما الى الخزينة او الى الاوقاف ومع ذلك تؤخذ عشرة في المئة من الرسوم العائدة للاوقاف باسم الخزينة
في حق القرار	—	—	٠٠	٣	بنسبة القيمة المحررة بدائرة الواردات	يؤخذ من الثابت لهم حق القرار			» » »

نوع الخرج والرسوم	النسبة في الالف: باره	النسبة في الالف: غروش	مستند النسبة	المكلف	ايضاحات	المحل الذي يعود اليه الرسم
رسم توسيع الانتقال		٣٠	مقدار الويركو	تؤخذ من المتصرف	المحال الموقوفة التي لم توسع سابقاً يحصل عنها ٢٠ باره عن كل سنة خلال ستين سنة	تقيد ايراداً لوقفها
رسم المساحة عن الاملاك وغيرها في المدن والقرى		١	تؤخذ بنسبة مقدار الويركو	تؤخذ من المتصرفين		تؤخذ لاسم الخزينة
عن الارض وغيرها	١٠		عن كل دونم			
رسم التحصيل		٢٥	يؤخذ بنسبة مقدار الدين المؤدى	يستوفى من الدائن ما لم يكن مصرحاً بسند المداينة بلزوم استيفائها من المديون	تؤخذ من بدلات الاراضي والاملاك المرهونة والمباعة بمعرفة دائرة الدفتر الخاقاني	تؤخذ الرسوم لاسم الخزينة
الدلالة		٢٠	»	»		
« القيدميات » في معاملات التقسيم والافراز		٦	تؤخذ بنسبة القيمة الحالية	من المالك والشركاء	تؤخذ عند اعطاء اسناد جديدة عن افراز الاملاك والاراضي والمسقفات وخلافها وعند تقسيمها الى قطع	يؤخذ عن كل الف قرش وكسورها اربعة قروش لاسم الخزينة
في احالة المحلولات		٦	تؤخذ بنسبة بدل المزايدة	من المتفوضين	تؤخذ عن المحال المحالة بالمزايدة	» » »
في تصحيح القيد (١)		٦	بنسبة القيمة المدرجة في السند المعطى	من طلاب التصحيح	تؤخذ عن السندات التي تعطى في كافة انواع معاملات تصحيح القيد	» » »
في اخراج القيد (٢)		٢	تؤخذ بنسبة القيمة	من مطالب اخراج القيد	يؤخذ لقاء القيود التي تخرج على طلب الدوائر والمحاكم اذا كانت عائدة لمصالح شخصية ويلصق على اوراقها طوابع المقبوض	يؤخذ عن كل الف قرش وكسورها قرشان باسم الخزينة

(١) بناء على امر امانة الدفتر الخاقاني رقم ٩٦ المؤرخ في ٥ كانون ثاني سنة ١٣٣١ المعطوف على قرار مجلس الشورى لا يؤخذ رسم تصحيح عن معاملات التصحيح التي تجري اثناء اجراء معاملات الفراغ والانتقال .

(٢) لا يؤخذ رسم اخراج القيد عن الاموال الغير المنقولة التي تحت تصرف الدوائر الاميرية او التي كانت عائدة للاشخاص ووضعت تحت تصرف الدوائر الاميرية لتأمين بعض المنافع والحقوق العامة .

نوع الخرج والرسوم	النسبة عن كل قطعة ملك وخلافه		مستنــــدات النسبة	ايضـــاحات
	باره	غروش		
ورقة ذات قيمة الصنف الاول		١٠	تؤخذ عن كل سند عائد للمحلات التابعة للاوقاف المستثناة وجميع انواع الاملاك والاراضي ومشتملاتها من مباني زراعية وتجارية ومصاريف اذا كانت في مراكز الالوية والولايات والعاصمة	السندات المعطاة بدلا عن ض او المعدلة تابعة ايضاً لهذه الصنو وانما لا يؤخذ عنها رسم ع عن ثمن السند ورسم الكتابة
الصنف الثاني	٢٠	٧	تؤخذ لقـاء الاسناد التي تعطى عن الامــلاك والاراضي وملحقاتها من المباني التجارية والمصايف التي تبنى في القرى المتخذة مركزاً للقضـاء او الناحية .	
الصنف الثالث		٥	تؤخذ مقـابل الاسناد التي تعطي عن الامــلاك والاراضي في مراكز القرى وعن المزارع وخلافها الملحقة بتلك الاراضي بموجب قانون التحديد والتحرير .	
بدل الجزدان		٥	ما عدا ثمن الورقة ورسم الكتابة يؤخذ ثمناً لكل سند خاقاني يعطى بشكل جزدان يحتوي اكثر من ثلاث قطع من الاملاك والاراضي بموجب قانون التحديد والتحرير .	
رسم الكتابة الصنف الاول		٥	عن كل قطعة من الاملاك والاراضي الكائنة في المدن والقصبات .	
رسم الكتابة		٣	عن كل قطعة من الاملاك والاراضي الكائنة في مركز القرية وعن قطع المزارع وخلافها الملحقة بها .	

نوع الخرج والرسوم	النسبة في الالف باره	النسبة في الالف غروش	مستنـــدات النسبة	ايضـــاحات
(المقصات السنوية) الايجارات المؤجلة	٢٠	٢	تؤخذ بنسبة قيمة الضريبة عن المحـــال الموقوفة الموجودة تحت تصرف الاشخاص بشكل اجارتين واجارة واحدة قديمة .	تؤخذ لاسم الوقف من المتصرفين بموجب المـــادة التاسعـــة من قانون الانتقال
المقاطعات السنوية	٢٠	٢	مقاطعات بدل العشر عن الاراضي الموقوفة وعن المستغلات الوقفية ذات الاجارتين والاجارة الواحدة القديمة وتستوفى بنسبة القسم العائد للارض من القيمة المخمنة في دائرة الواردات .	الاراضي الوقف التي كانت مربوطة بمقاطعة منذ القديم والمقاطعات التي تخصص من جديد لاجل الاراضي الموقوفـــة تؤخذ وفقاً للنسبة المـذكورة
المقاطعات السنوية	٣٠		عند احداث بناء على الارض الاميرية تؤخذ بنسبة بدلات الفراغ وفي معـــاملات الانتقال تؤخذ بنسبة القيمة المخمنة لدى دائرة الواردات .	بما ان المادة التاسعة من قانون الانتقال المتضمن تزييد المقاطعات والايجارات السنوية لم تصرح بشيء عن الاراضي الاميريـــة فيجب ابقاء النسبة القديمة على حالتها واستيفاؤها لجهة الخزينة .
(رسوم ومقاطعات الاموال التي يتصرف بهـــا الاشخـــاص المعنويون) المقاطعات السنوية		١٠	تستوفى عن المستغلات الوقفية والمسقفات التي تنتقل لتصرف الدوائر الاميرية والبلديات وكافة الاشخاص المعنويين بنسبة القيمة المحررة فى دائرة الواردات	

نوع الخرج والرسوم	النسبة في الالف: باره	النسبة في الالف: غروش	نسبة المستندات	ايضاحات
(رسوم ومقاطعات الاموال التي يتصرف بها الاشخاص المعنويون) المقاطعات السنوية	٢٠	٢	عند التصرف بالاراضي الموقوفة كذلك تؤخذ بنسبة القيمة المحررة في دائرة الواردات	يستوفى ايضاً قرش واحد مسانة باسم الاوقاف وفقاً للمادة الخامسة من قانون الاشخاص المعنويين .
ايضاً	٣٠		عن الاراضي الاميرية الجارية بتصرف الاشخاص المعنويين ما عدا دوائر الحكومة بنسبة القيمة المخمنة في دائرة الواردات	ان المادة الخامسة من قانون تصرف الاشخاص المعنويين وضعت رسماً سنوياً قدره واحد في الالف والمادة التاسعة من قانون الانتقال لم تبحث عن الاراضي الاميرية لذلك يستوفى هذا الرسم باسم مقاطعة الى الخزينة .
الرسم السنوي		١	عند تصرف الاشخاص المعنويين بالاراضي الاميرية والموقوفة تؤخذ بنسبة القيمة المحررة في دائرة الواردات	تؤخذ باسم الخزينة والاوقاف وفقاً للمادة الخامسة من قانون الاشخاص المعنويين .
ايضاً	٢٠		تؤخذ بنسبة القيمة المحررة في دائرة الواردات عن المسقفات والاراضي المملوكة الجارية بتصرف الاشخاص المعنويين .	تؤخذ باسم الخزينة بموجب المادة الخامسة المذكورة .
الخرج الخاص	النسبة غروش ذهبية ٣٠ الى ٥٠		تؤخذ بالنسبة للمحال الكائنة في داخل القصبات . اما في خارجها فيعود تقديره للمجالس والمحاكم	يعطى للموظفين والمهندس الذين يرسلون لاستماع التقرير واجراء التحقيق وتخطيط الخرائط وتنظيمها واجراء معاملات القسمة والافراز .

مادة — يضم عشرة في المائة على اصل خرج الانتقال والفراغ باسم حصة الولايات

مادة — تستوفي الضمائم المحدثة بموجب هذا القانون اعتباراً من بدء سنة ٣٣٠ وتعتبر كالتكاليف الاصلية وتعطى للولايات .

ملحق رقم ٥

نص القانون العثماني الموقت المؤرخ في ١٤ ربيع الآخر سنة ١٣٣٢ ٢٧ شباط سنة ١٣٢٩ (١٩١٤)، بتعديل الرسوم المستوفاة على بيع الاملاك او توريثها

المادة ١ — ابتداء من اول اذار سنة ١٣٣٠ يكون البيع والفراغ والهبة بين الاحياء او الفراغ المجاني الواقع على الاملاك خاضعا لرسم قدره خمسة بالمائة من قيمة الاملاك. اما البيع والفراغ الواقع على الاراضي الاميرية فيبقى خاضعا لرسم قدره ثلاثة بالماية كما في السابق. وهذه التدابير لا يصير تطبيقها على الترهين او البيع بالوفاء اما في التبادل الواقع بين الاملاك من اي نوع كان فيؤخذ الرسم المذكور على بدل الاراضي الاكثر قيمة.

المادة ٢ — ابتداء من التاريخ المذكور اعلاه يؤخذ رسم انتقال على جميع الاملاك الموروثة من اى نوع كانت كما يلي:

- واحد ونصف بالماية عن الاملاك والاراضي العائدة للاصول او الفروع.
- ثلاثة بالماية عن الانتقالات العائدة للازواج.
- اربعة ونصف بالماية عن الانتقالات العائدة للاخ او الاخت او فروعها.
- ستة بالماية عن الانتقالات العائدة لبقية الورثاء.
- عشرة بالماية عن انتقال الاملاك الصرف المتروكة بالوصية لسائر الاشخاص.

المادة ٣ — ان الحصة العائدة الى الاوقاف من الخرج الواجب اخذه على الاملاك والاراضي الموقوفة بموجب المادتين ١ و ٢ من هذا القانون تستوفى كما في

السابق لحساب ادارة الاوقاف بشرط ان لاتتجاوز المبلغ الذي كان يستوفى قبل وضع هذا القانون . اما الفضلة الباقية فتعطى الى الخزينة مع الحصة العائدة اليها من الرسوم .

المادة ٤ — ان هذا الخرج يستوفى على اساس قيمة الملك المقيدة في دفاتر التحرير اما في حالة البيع او الفراغ فيستوفى على اساس الثمن الذي يباع به الملك هذا اذا كان الثمن يتجاوز القيمة المقيدة في دفاتر التحرير . اما فيما يتعلق بالاملاك المقيدة في دفاتر التحرير فبحسب ايرادها غير الصافي بدلا من قيمتها ويصير تقرير هذه القيمة لاستيفاء الخرج وفقا لاحكام القانون المؤرخ في ٢٨ شباط سنة ١٣٢٨ .

المادة ٥ — على الذين تنتقل اليهم الاموال غير المنقولة بحق الانتقال او بالوصية ان يعلموا بذلك ادارة الطابو في مدة سنة اعتباراً من موت المورث او المتصرف او الموصي واذا خالفوا اعطاء هذه المعلومات يكلفون دفع الخرج المعين في هذا القانون مرة ثانية جزاء نقديا وهذا الجزاء هو شخصي ويصرف النظر عن اخذه فيما لو توفي الشخص المكلف باعطاء هذه المعلومات .

المادة ٦ — ان الخرج المذكور اعلاه يستوفى وفقا لاحكام قانون تحصيل الاموال الاميرية وذلك في مدة ثلاث سنوات اعتباراً من تاريخ تنظيم السندات مجددا . ويتم هذا الدفع مثالثة يدفع منه الثلث كل سنة حين استيفاء الاموال الاميرية . غير انه يستوفى تماما ودفعة واحدة في حال بيع هذه الاملاك او الاراضي .

المادة ٧ — اذا كانت لم تجر المعاملات الانتقالية على الاموال الحاصلة بطريق الانتقال او الوصية قبل وضع هذا القانون موضع الاجراء فانها تعفى من

الخرج المذكور في المادة ٢ هذا اذا كان الورثة الشرعيون او ذوو حق الانتقال يتممون ، في ظرف سنة ، من وضع هذا القانون ، اعطاء المعلومات لادارة الطابو . واذا لم تعط هذه المعلومات في بحر السنة فاهمالها يوجب اخذ الخرج مضاعفاً على سبيل الجزاء النقدي . وفي حالة تعدد انتقال الاراضي الاميرية والموقوفة او الاملاك الصرفة والمسقفات والمستغلات الموقوفة فلا يستوفى من صاحب حق الانتقال او الوارث الا خرج واحد .

المادة ٨ — ان ناظر المالية مأمور باجراء هذا القانون .

محمد رشاد

١٤ ربيع الآخر سنة ١٣٣٢ و ٢٧ شباط سنة ١٣٢٩

ملحق رقم ٦

ذيل اول

للقانون الموقت المؤرخ في ١٤ ربيع آخر سنة ١٣٣٢ و ٢٧ شباط ١٣٢٩ المتعلق بتعديل خرج الفراغ والانتقال

المادة ١ — ان معاملات الانتقال التي تجري لدى دوائر الطابو حين التوارث او انتقال الاراضي الاميرية والموقوفة والاملاك الصرفة ورقبة الارض والاملاك ذات المقاطعة والمسقفات والمستغلات الموقوفة يستوفى عنها الخرج والرسوم من الوارث الاخير وصاحب حق الانتقال الاخير فقط

وكل التوارثات والانتقالات التي تكون جرت قبلا ان صارت بحكم المحقق ام لم تصر فلا يستوفى عنها خرج ما .

المادة ٢ — ان البيع القطعي والفراغ القطعي والهبة لا تجري معاملات التقرير بها ما لم يستوف تماما مايكون متراكما من الويركو ورسوم البلدية والاجارة والمقاطعة وفيما عدا ذلك فكل نوع من المعاملات التصرفية تجري بدون توقيفها على استفياء ما مر ذكره . وان الورثة واصحاب حق الانتقال والشركاء في الحصص هم مكلفون فيما بعد اى عند حدوث توارث وانتقال وتقسيم بتأدية ما عليهم كل بحسب ما يصيبه من الحصة بذلك . والفراغ او الهبة اللذان يجريان بشرط الاعالة فالويركو وسائر ما يكون عليه يعود على ذمة المفروغ او الموهوب له .

المادة ٣ — يعتبر هذا القانون من تاريخ نشره .

المادة ٤ — ناظر المالية المأمور باجراء هذا القانون

محمد رشاد

٢٢ شوال سنة ١٣٣٣ و ٢٠ اغسطوس سنة ١٣٣١

ملحق رقم ٧

ذيـل ثاني

للقانون الموقت المؤرخ في ١٤ ربيع آخر ١٣٣٢ و ٢٧ شباط سنة ١٣٢٩

المادة ١ — الاشخاص المتصرفون بالاموال غير المنقولة الذين توفوا قبل تاريخ

نشر هذا القانون او يتوفوا بنهاية السنة المالية الاولى التي تتلو ختام النفير العام الذي اعلن في ٢١ تموز سنة ١٣٣٠ اذا طلب ورثتهم او اصحاب حق الانتقال منهم لغاية السنة المذكورة سنداً من دوائر الطابو تعطى لهم سنداتهم بدون ان يستوفى منهم الخرج والكاتبية وثمن الورقة واذا راجع هؤلاء بعد مرور هذه السنة الاولى اي بظرف السنة الثانية فيستوفى منهم الخرج المعين والكاتبية وثمن الورقة التي يجب استيفاؤها قانوناً واذا راجعوا بعد انقضاء السنة الثانية يؤخذ منهم خرج وقلمية وثمن الورقة القانوني ومثل ذلك ايضاً جزاء نقدياً .

المادة ٣ — الاشخاص المتصرفون بالاموال غير المنقولة بدون سند طابو اذا هم طلبوا اعطاءهم سندات في مدة سنتين اعتباراً من ١ مارت الذي يلي نهاية النفير العام المعلن في ٢١ تموز سنة ١٣٣٠ يعطى لهم السند بدون استيفاء الخرج والكاتبية وثمن الورقة على ان يستوفى منهم الخرج كالسابق بحسب التعريفة المربوطة بالقانون المؤرخ في ٢٧ شباط سنة ١٣٢٩ المتعلق بالذين يتصرفون بالاموال غير المنقولة بحق القرار والذين يراجعون بعد مضي السنين المذكورة يؤخذ منهم في المابة خمسة خرج مع كاتبية وثمن الورقة كما هو مدرج في التعريفة المذكورة .

المادة ٣ — المادة السابعة من قانون تعديل الخرج تاريخ ٢٧ شباط سنة ١٣٢٩ هي مفسوخة .

محمد رشاد

٢٢ شوال سنة ١٣٣٣ و٢٠ اغوسطوس سنة ١٣٣١

ملحق رقم ٨

قانون

يتعلق بكيفية تقدير قيمة المسقفات في استيفاء خرج الفراغ والانتقال وويركو التمتع وسائر الخصوصات

(مادة مفردة)

تعتبر القيمة الاصلية للواردات غير الصافية المقيدة على الاماكن المبنية من الخشب والمعامل والفبارك والطواحين في المئة ثمانية وعلى سائر المسقفات في المئة ستة لكي يصير تطبيقها في سائر الخصوصات التي يجب ان يعرف معها قيم الاموال غير المنقولة ولكي تكون اساسا لاستيفاء خرج الفراغ والانتقال ولطرح ويركو التمتع النسبي الذي يجب ان يستوفى عن قيمة المحلات الخاصة بالتجارة والصناعة بالاماكن التي جرى فيها تطبيق قانون المسقفات .

محمد رشاد

١ صفر سنة ١٣٣٣ و ١٤ ك ١ سنة ١٣٣٠

ملحق رقم ٩

مرسوم تشريعي رقم ٦٣

مؤرخ في ٣٠ مايس ١٩٤٣

ومنشور بالعدد ٢٢ من الجريدة الرسمية للجمهورية السورية

المؤرخ في ١٠ حزيران سنة ١٩٤٣

ان رئيس الدولة رئيس حكومة الجمهورية السورية

. . . . . .

يرسم ما يأتي

مادة اولى — تعفى المعاملات العقارية من رسوم التصرف بلا سند في المناطق التي لم تفتتح فيها اعمال التحديد والتحرير .

مادة ٢ — تعفى معاملات الانتقال من الجزاء في كافة انحاء الجمهورية السورية.

مادة ٣ — ان مدة الاعفاء المنصوص عليه في المادتين الاولى والثانية من هذا المرسوم التشريعي هي سنة كاملة اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

دمشق في ٣٠ مايس سنة ١٩٤٣

رئيس الدولة رئيس الجمهورية

محمد عطا الايوبي

جـــدول

بالتعابير والالفاظ العربية المصطلح عليها في ترجمة النصوص المنشورة بهـذه المجموعـة

A

Accession	الحاق
Accord amiable	تراضي . اتفاق رضائي
Acte authentique	سند او صك رسمي
Acte synallagmatique	عقد او سند متبادل
Actes d'usage	تصرفات . اعمـال تصرفية
Acquisition	اكتساب . احراز
Action réelle	دعوى عينيّة
Agglomération bâtie	مجموع ابنية السكن
Annotation	اشارة . تعليق
Annulation	ابطـال
Anthichrèse	رهن
Appartement	مسكن . منزل
Archine	ذراع
Arpentage	مسح . كيل
Assiette de l'immeuble	وضعية العقار
Assiette du droit	وضعية او اساس الحق
Avis	اعلان . اشعار

B

Bail emphytéotique	اجارة مديدة
Beaux à ferme	عقود اجارة

Beaux à loyer	عقود ضمان
Bien corporel	مال او مقتنى مادي
Bien incorporel	« « غير مادي او معنوي
Bien-fonds	عقار ج. عقارات
Bornage	وضع التخوم
Borne	تخم ج. تخوم

C

Canal d'écoulement	قناة السيل . مسيل
Canevas de points de triangulation	مشبك نقط تثليث او مثلثات
Certificat d'inscription	شهادة قيد
Cession	تفرّغ
Charges financières	اعباء او تكاليف مالية او اميرية
Charges foncières	اعباء او تكاليف عقارية
Circonscription foncière	منطقة عقارية
Commandement	انـذار
Condition juridique	وضعية او حالة شرعية
Configuration du sol	هيئة الارض
Conservation du cadastr	امانة المساحة
Conservation foncière	امانة عقارية
Consistance d'un immeuble	قوام عقـار . محتوياته . مشتملاته
« d'un droit	قوام حق
Constater	استثبت
Contenance parcellaire	مساحة القطعة
Contractant	عاقد . مفاوض
Contrefaçon	تقليد . تصنيع
Convention	اتفـاق
Coordonnées rectangulaires	مسافـات عمودية

Copropriétaire	شريك في الملكية . شريك في عقار شائع
Copropriété	ملكية مشتركة . ملك او عقار شائع او مشاع
Croquis	مصوّر . تصميم
Créancier	دائن . صاحب دين
Curateur	ولي ج. اولياء

D

Débiteur	مديون
Déchéance	سقوط . اسقاط
Déclaration	تصريح . اقرار
Démembrement	ازالة الشيوع
Dénominateur	مخرج ج. مخارج
Déshérence	خلو الارض من وارث
Désistement	تنازل
Détenteur	متسلّم . واضع اليد
Digues	سدّ ج. سدود
Document	وثيقة . مستند
Donation	هبة ج. هبات
Droit de gage	حق رهن او ضمان
« distinct	حق مختلف
» de propriété	« ملكية
» réel	« عيني
» de superficie	« سطحية
» de tessarouf	« تصرّف
» de préférence	« افضلية

E

Ecoulement des eaux	اسالة المياه

Elimination	حذف
Enonciations	شروح . قيود
Enregistrement	تسجيل
Estimation fiscale	تخمين اميري
Etage	طبقة . طابق
Eviction	نزع
Exclusif	مانع . مطلق
Expropriation forcée	استملاك جبري . نزع ملكية اجباري
Extinction	سقوط . زوال
Exploitation	استثمار

F

Faux	تزوير
Feuillet d'un plan	خريطة تفصيلية
Feuillet foncier	صحيفة عقارية
Feuillet réel	« عينية
Fonds dominant	عقار مرتفِق
Fonds servant	« مرتفَق
» grevé de servitude	عقار مرتفَق . عقار عليه حق ارتفاق
» inférieur	ارض وطيئة
Fraction	جزء . كسر ج . كسور
Fusionnement	ضم . جمع

G

Gage immobilier	رهن او ضمان عقاري
Géomètre	مهندس مسّاح . مساح
» assermenté	مهندس مساح محّلف . مسّاح محّلف

H

Hypothèque	تأمين

Hypothèque conventionnelle	تأمين رضائي
» forcée	« اجباري او جبري

I

Immeuble	ملك . ملك ثابت . مال غير منقول
Immeuble par nature	عقار بطبيعته
» par destination	« بغايته
» incorporel	« غير مادي او معنوي
Incapable	فاقد الاهلية
Incapacité	فقدان الاهلية
Indications	مآل . مضمون
Indivis	شائع . مشاع
Indivisaire	شريك الشيوع . شريك في الشيوع .
Indivision	شيوع
Inscription	قيد . تدوين
Instrument juridique	مستند قانوني
Interessé	ذو العلاقة . صاحب الشأن
Interdiction	حجر
Interdit	محجور

J

Juge immobilier	قاضي عقاري
Juge unique	قاضي منفرد . قاضي فرد
Juste titre	مستند محق . سبب محق

L

Lever cadastral	كيل المساحة
Limites	حدود
Livre de propriété	دفتر الملكية
Livre-journal	سجل يومي

Lot	حصة . نصيب
Lotissement	تقسيم

M

Main-levée	رفع . فك
Majeur	راشد . بالغ سن الرشد
Mention	بيان . افادة
Mineur	قاصر
Minorité	قصور
Mise à jour	تحضير . تجهيز . تكملة
Modification	تحوير
Morcellement	افراز . تجزئة

N

Nantissement par transfert de propriété	رهن بطريقة نقل الملكية
Nature du droit	نوع الحق
Nature juridique	نوع شرعي
Nue propriété	ذات الملكية . الملكية المجردة . رقبة الارض
Nullité	بطلان

O

Occupant	مشغل . شاغل. واضع اليد . محتل
Occupation	الاشغال
D'office	حكماً
Option (droit d')	حق الخيار
Option (lever l')	تقرير الشراء
Origine du droit	منشأ او مصدر الحق
Origine du feuillet	منشأ الصحيفة

P

Parcelle	قطعة ارض
Part	حصة . سهم
Partage	قسمة . مقاسمة . تخارج
» amiable	قسمة تراضي . قسمة الرضى
» forcée	قسمة اجبارية . قسمة القضاء
Part indivis	حصة شائعة
Pièce d'un appartement	مخدع
Plan	خريطة . رسم
Plan cadastral	خريطة مساحة اومساحية . رسم مساحي
Plan-minute	خريطة اساسية
Plan superficiaire	خريطة او رسم تسطيح
Plantations	اغراس . مزروعات
Possession	حق اليد . وضع اليد . اليد
Possessoire	اليدية
» effectif	اليدية الوضعية او الفعلية
» réel	اليدية العينية
Possesseur ; possédant	متصرف . ذو اليد
Préemption	شفعة
Préempteur	شفيع ج. شفعاء
Préférence	افضلية
Prénotation	قيد احتياطي
Prescription	مرور الزمن
Présumé (droit)	حق مفترض او مقدر
Prétendant droit	مدعي حق
Priorité	اولية
Privilège	امتياز
Projection orthogonale	انعكاس قائم الزوايا

Promesse de vente	وعد بالبيع
Proriétaire présumé	مالك مفترض او مقدر
Publicité	علنية . اذاعة

R

Radiation	ترقين
Rang	رتبة . درجة
Rectification	تصحيح
Restriction ou réduction du droit de disposer	قصر حق التصرف
Régime	نظام
Registre foncier	سجل عقاري
Registre - journal	سجل يومي
Remembrement	ضم الاراضي
Renonciation	رجوع . عدول
Repères	معـالم
Répertoire alphabétique	فهرس او مصنف هجائي
Rescision	ابطـال
Resiliation	فسخ
Résolution	الغـاء
Restrictions immobilières	قصورات اوتقيدات او تحفظات عقارية
Rétrocession d'immeubles	اعادة عقارات الى مالكها الاصلي
Revenus estimés	واردات او ايرادات مخمنة

S

Saisie - conservatoire	حجز احتياطي
» exécution	» تنفيذي
» immobilière	» عقاري
Section cadastrale	قسم مساحة او مساحي

Servitudes foncières	ارتفاق عقاري . اعباء عقارية
Situation de l'immeuble	موقع او وضعية العقار
Sommation	اخطـار

T

Tableau de recensement	جدول التحرير
Taux de capitalisation	معدل التحويل الراسمالي
Terrains Mouchaa	اراضي مشاعة
Titre de propriété	سند ملكية
» de tessarouf	« تصرف او تصرفي
Tolérance	سماح . فرق مجاز او مسموح به
Tuteur	وصي ج. اوصياء

V

Valeur vénale	قيمة بيعية
Vente à réméré	بيع بالوفـاء . بيع بالاسـترداد . بيع بالاستغلال

U

Usufruit (droit d ,)	حق انتفاع
Usufruitier	منتفع

فهرس

صفحة

صفحـة

صفحة

صفحة

وكان الفراغ من طبع هذه المجموعة

في

مطبعة النجمة

بيروت

بتاريخ ٣٠ تشرين الاول سنة ١٩٤٥


Princeton University Library
32101 067350007